

ACCOMMODATIEBELEID

Gemeenten Woerden en Oudewater

Opdrachtgever

Gemeenten Woerden en Oudewater

Datum

23 oktober 2025

Referentie

1595308-0084.0.3

Auteur(s)

mevrouw D. Pfaff MSc
de heer drs. M.A. Otto MBA
de heer ir. D. Oortman Gerlings

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Doelstelling
- 1.3. Juridische en economische constructie
- 1.4. Definities accommodatiebeleid
- 1.5. Positionering en logisch vervolg

2. Opgave en beleid gemeenten Woerden en Oudewater

- 2.1. Opgave
- 2.2. Organisatie gemeente
- 2.3. Wettelijke taken en zorgplicht
- 2.4. Gemeente Woerden
- 2.5. Gemeente Oudewater
- 2.6. Wet Markt en Overheid
- 2.7. Conclusie

3. Beleidsregels en beslisbomen

- 3.1. Beslisboom vraagzijde
 - 3.1.1 Huisvestingssubsidie
- 3.2. Beslisboom aanbodzijde
- 3.3. Beleidsregels (aanbodzijde)
- 3.4. Beheer en exploitatie
 - 3.4.1 Beheeraspecten en -modellen
- 3.5. Algemene beleidsregels
 - 3.5.1 Beleidsregels ontmoetingsplaatsen
 - 3.5.2 Beleidsregels cultuur & informatie
 - 3.5.3 Beleidsregels welzijn & zorg
 - 3.5.4 Beleidsregels dienstverlening
 - 3.5.5 Beleidsregels sport & spel
 - 3.5.6 Beleidsregels onderwijs
- 3.6. Samenwerking domein Ruimte en Sociaal domein

3.7. Conclusie

4. Vastgoedbeleid en portefeuille

- 4.1. Vastgoedbeleid
 - 4.1.1 Spelregels Vastgoed: zakelijk en maatschappelijk betrokken Woerden
 - 4.1.2 Huidige situatie
 - 4.1.3 Wettelijke vereisten duurzaamheid
- 4.2. Eerste verkenning eigen vastgoed
 - 4.2.1 Gemeente Woerden
 - 4.2.2 Gemeente Oudewater
- 4.3. Conclusie

5. Bevolkingsontwikkeling en schaalsprong

- 5.1. Woerden
 - 5.1.1 Demografische trends en vraag
 - 5.1.2 Visie en uitgangspunten
 - 5.1.3 Randvoorwaarden voor de schaalsprong
 - 5.1.4 Conclusie en doorkijk
 - 5.1.5 Huidig voorzieningenniveau
 - 5.1.6 Advies strategische richting Woerden bij schaalsprong
- 5.2. Oudewater
 - 5.2.1 Demografische trends en vraag
 - 5.2.2 Visie en uitgangspunten
 - 5.2.3 Randvoorwaarden voor de schaalsprong
 - 5.2.4 Conclusie en doorkijk
 - 5.2.5 Huidig voorzieningenniveau
 - 5.2.6 Advies strategische richting Oudewater bij schaalsprong
- 5.3. Conclusie

6. Kadern en uitvoering

- 6.1. Levensduur vastgoed
- 6.2. Programma
- 6.3. Kadern voor beleid
- 6.4. Uitvoering van het accommodatiebeleid
- 6.5. Conclusie

Bijlage 1: beslisboom vraagzijde	47
Bijlage 2: beslisboom aanbodzijde	48
Bijlage 3: bronnen	49
Bijlage 4: analyse beleid gemeenten Woerden en Oudewater	

Managementsamenvatting

De gemeenten Woerden en Oudewater beschikken over een veelzijdige vastgoedportefeuille die maatschappelijke functies ondersteunt op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, ontmoeting en dienstverlening. Deze portefeuille vormt een belangrijk fundament onder de leefbaarheid, vitaliteit en sociale cohesie in beide gemeenten. Tegelijkertijd staat het gemeentelijk vastgoed onder druk door veroudering, veranderende maatschappelijke behoeften, financiële opgaven en verduurzamingsvereisten.

Met dit accommodatiebeleid wordt een nieuw beleidskader vastgesteld dat richting geeft aan de toekomst van het gemeentelijk vastgoed. Het doel is om de portefeuille doelgerichter en toekomstbestendig te maken, en om te zorgen voor een transparante en uniforme werkwijze bij het toewijzen, beheren en financieren van accommodaties.

De basis van dit beleid is gelegd door de omgevingsvisies van beide gemeenten en de landelijke wettelijke kaders, zoals de Wet Markt en Overheid en de Klimaatwet. Daarin zijn duidelijke verplichtingen opgenomen, onder meer rond het vragen van minimaal kostprijsdekkende huur en het verduurzamen van gebouwen. Dit beleidskader vertaalt deze verplichtingen naar concrete kaders voor het gemeentelijk vastgoed.

Een centraal uitgangspunt is de levensduur van vastgoed. Gemiddeld wordt gerekend met een functionele levensduur van 40 jaar. Daarna zijn grootschalige investeringen noodzakelijk om kwaliteit, veiligheid en functionaliteit te behouden. Vanaf het 35^e levensjaar wordt per object een strategische keuze gemaakt; behouden, renoveren, herontwikkelen of vervangen. Deze systematiek voorkomt desinvestering en biedt tijdig inzicht in de toekomstige opgave.

Binnen dit beleid wordt de status van strategisch vastgoed expliciet herijkt. In het verleden werd de term breder toegepast, ook op objecten die een beleidsdoel dienden zonder dat zij ruimtelijk-strategisch noodzakelijk waren. Voortaan geldt dat alleen gebouwen en terreinen die van belang zijn voor toekomstig gebruik worden opgenomen in de strategische portefeuille. Voor ieder object wordt de motivering vastgelegd, inclusief een ontwikkelhorizon van 0-5 jaar, 5-10 jaar of 10-20 jaar. Dit biedt gebruikers helderheid over hun huisvestingszekerheid en geeft de gemeente regie op gebiedsontwikkelingen.

Naast strategische keuzes bevat dit beleidskader ook duidelijke kaders voor de financiële kant van het vastgoedbeheer. Uitgangspunt is dat de gemeenten voor economische activiteiten minimaal kostprijsdekkende huur vragen, conform de Wet Markt en Overheid. Alleen wanneer de gemeenteraad expliciet een activiteit of voorziening aanmerkt als publieke taak kan hiervan worden afgeweken. Alle geldstromen via vastgoed zoals huur, subsidies en onderhoudsbijdragen, worden zichtbaar en geharmoniseerd. Daarmee wordt ongewenste bevoordeling van partijen voorkomen en ontstaat een transparant overzicht van de kosten en baten van de portefeuille.

Het beleidskader stelt daarnaast de verplichting om maatschappelijke voorzieningen mee te laten groeien met de demografische en ruimtelijke ontwikkeling. Woerden staat voor een aanzienlijke schaa sprong met duizenden nieuwe woningen tot 2040. Oudewater kiest voor een meer beheerste, kleinschalige groei. In beide gemeenten is het essentieel dat nieuwe woningen worden gekoppeld aan voldoende voorzieningen voor onderwijs, sport, cultuur, ontmoeting en zorg. Het beleid schrijft voor dat bij nieuwe woningbouwplannen structureel ruimte en budget wordt gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, en dat deze zoveel mogelijk multifunctioneel en in samenwerking met partners worden gerealiseerd.

De uitvoering van dit beleid vindt plaats via een uitvoeringsprogramma dat elke 4 jaar wordt geactualiseerd. Dit programma vertaalt de beleidskaders naar concrete projecten, scenario's en investeringen in tijdvakken van 0-5 jaar, 5-10 jaar en 10-20 jaar. Projecten die in de eerste periode vallen worden voorbereid door middel van haalbaarheidsonderzoeken of beleidswijzigingen. In het uitvoeringsprogramma wordt tevens een verkoopstrategie opgenomen voor objecten die niet langer beleidsmatig of strategisch noodzakelijk zijn.

Het uitvoeringsprogramma kent daarnaast vier doelstellingen die essentieel zijn voor de financiële en beleidsmatige houdbaarheid:

- Een financiële toets op de gehele vastgoedportefeuille, waarmee inzicht wordt verkregen in exploitatie, onderhoud en investeringsbehoefte, en waarbij verborgen subsidies en ongelijksoortige financiering zichtbaar en geharmoniseerd worden.
- Transparantie in alle geldstromen via vastgoed, zodat duidelijk is welke middelen beschikbaar zijn en hoe deze doelmatig en rechtvaardig worden ingezet.

- Toetsing van het gebruik van elk pand aan de Wet Markt en Overheid, zodat wordt geborgd dat er geen ongeoorloofde staatssteun plaatsvindt en dat voorzieningen betaalbaar en toekomstbestendig beschikbaar blijven.
- De beoordeling van het strategisch vastgoed. Door regelmatig te herijken of objecten nog strategisch relevant zijn, wordt gestuurd op een compacte en doelgerichte portefeuille.

Door deze aanpak ontstaat een stevig fundament voor toekomstgericht vastgoed-beleid. Het beleid biedt houvast voor de gemeentelijke organisatie, geeft duidelijkheid aan maatschappelijke partners en schept transparantie richting inwoners en de gemeenteraad.

De scenariostudie voor de herontwikkeling van Scholenburch in Kamerik loopt vooruit op dit uitvoeringsprogramma en wordt als eerste toets uitgevoerd na de vaststelling van dit beleidskader. De uitkomsten hiervan zullen dienen als voorbeeld en bouwsteen voor de verdere uitvoering van het beleid.

Met dit beleidskader beschikken de gemeenten Woerden en Oudewater over een richtinggevend instrument dat strategische keuzes verankert en operationeel handelen ondersteunt. Het creëert de balans tussen maatschappelijke doelen, financiële houdbaarheid en ruimtelijke ontwikkeling. Door de koppeling van beleid, uitvoering en monitoring wordt de vastgoedportefeuille niet alleen beheerd, maar ook actief ingezet als middel om de leefbaarheid, duurzaamheid en inclusiviteit in beide gemeenten te versterken.

Randvoorwaarde voor uitvoering van het accommodatiebeleid

De gemeenten richten een actueel vastgoedbeheersysteem in of benutten het huidige systeem optimaal, zodat bezetting, kosten en beschikbaarheid continu inzichtelijk zijn. Door deze kaders in te voeren, kunnen beide gemeenten hun vastgoedportefeuille duurzaam, doelmatig en maatschappelijk effectief beheren.

Disclaimer

De in dit beleidsdocument opgenomen gegevens zijn gebaseerd op de op het moment van opstellen beschikbare informatie, aangeleverd door de gemeenten en andere betrokken partijen. Hoewel bij de samenstelling van dit rapport de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kunnen geen rechten worden ontleend aan de inhoud. Nieuwe of aanvullende informatie kan leiden tot aanpassingen in de analyse en conclusies.

1. Inleiding



De gemeenten Woerden en Oudewater staan voor de uitdaging om maatschappelijke voorzieningen toekomstbestendig, efficiënt en eerlijk te organiseren. Tot op heden ontbreekt een overkoepelende visie op het gebruik en de ontwikkeling van accommodaties, waardoor huisvestingsvragen vaak ad hoc en versnipperd worden opgepakt. Met dit accommodatiebeleid brengen we daar verandering in.

Dit beleid biedt een strategisch kader, bestaande uit beleidsregels en beslisbomen, dat richting geeft aan keuzes over vastgoed voor maatschappelijke functies zoals dienstverlening, onderwijs, sport & spel, cultuur & informatie, welzijn & zorg en ontmoeting. Daarmee ontstaat er samenhang tussen de beleidsdoelen van het Sociaal Domein en het gebruik van het maatschappelijk vastgoed. Door opgaven integraal te benaderen en te sturen op heldere criteria, voorkomen we ad-hocbesluiten en vergroten we de effectiviteit van investeringen.

Vastgoed is geen doel op zich, maar een middel om maatschappelijke meerwaarde te creëren. Dit beleid helpt om beschikbare middelen slim en doelgericht in te zetten, ondersteunt een duurzame afweging tussen behouden, investeren en afstoten en geeft inzicht waar mogelijk beleid ontwikkeld kan worden. Het stimuleert samenwerking tussen beleidsvelden en maatschappelijke partners en maakt inzichtelijk welke rol de gemeente speelt: als eigenaar, huurder, verhuurder, subsidieverlener of regisseur.

Door het formuleren van beleidsregels, beslisbomen en afwegingskaders ontstaat er helderheid voor alle betrokkenen. Tegelijkertijd biedt het beleid ruimte voor maatwerk en toekomstbestendige keuzes.

1.1. Aanleiding

Het accommodatiebeleid van de gemeenten Woerden en Oudewater heeft als doel om samenhang aan te brengen tussen vraag naar en aanbod van maatschappelijk vastgoed. Dit betekent dat de inzet van accommodaties in lijn wordt gebracht met de gemeentelijke beleidsdoelstellingen voor maatschappelijke functies zoals dienstverlening, onderwijs, sport & spel, cultuur & informatie, welzijn & zorg en ontmoeting. Daarbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan ontmoetingsplaatsen en de rol van accommodaties in het bevorderen van sociale samenhang en leefbaarheid.

Daarnaast biedt het accommodatiebeleid een kader voor het beheersen van investeringen en verduurzamingsopgaven. De stijgende kosten voor onderhoud en

energie maken het noodzakelijk om vastgoed efficiënt en toekomstbestendig te beheren. Ook wordt een kader geboden welke organisaties onder welke voorwaarden gebruik kunnen maken van gemeentelijke accommodaties en hoe de subsidieverstreking via een huisvestingssubsidie hierin kan worden meegenomen.

De gemeenten hebben een gezamenlijke ambitie om te zorgen voor duurzame, toegankelijke en multifunctionele accommodaties, maar er zijn ook lokale nuances. Woerden heeft een grotere vastgoedportefeuille en een sterkere groeiopgave door demografische ontwikkelingen, terwijl Oudewater te maken heeft met een relatief verouderd accommodatieaanbod en beperkte financiële middelen. De gemeenten kunnen in de uitvoering van het beleid eigen keuzes maken.

Een strategisch accommodatiebeleid geeft de gemeenten handvatten voor het vernieuwen, verduurzamen en waar nodig afstoten van vastgoed. Ook stelt het gemeenten in staat om flexibel in te spelen op ontwikkelingen, zoals:

- De opgave om gemeentelijk vastgoed te verduurzamen in lijn met het Klimaatakkoord en de energietransitie.
- De wettelijke zorgplicht voor een volwaardige bibliotheekvoorziening per 2025.
- De Wet Markt en Overheid, die voorschrijft dat economisch gebruik van gemeentelijk vastgoed tegen tarieven plaatsvindt die minstens kostprijsdekkend zijn.
- De toenemende vraag naar multifunctioneel gebruik van accommodaties, zoals combinaties van onderwijs-, sport- en welzijnsvoorzieningen.

Het Sociaal Domein bepaalt de maatschappelijke waarde van activiteiten en organisaties en formuleert op basis daarvan de potentiële vraag naar huisvesting, vastgoed en accommodaties. Het Domein Ruimte adviseert het Sociaal Domein over het beschikbare aanbod, gebaseerd op kennis van zowel de eigen vastgoedportefeuille als de bredere vastgoedmarkt. Daarnaast is het domein Ruimte verantwoordelijk voor het aankopen, huren, ontwikkelen, realiseren en onderhouden van de benodigde maatschappelijke accommodaties. Goede samenwerking en afstemming tussen beide domeinen is cruciaal om de beschikbare middelen efficiënt en doelmatig in te zetten.

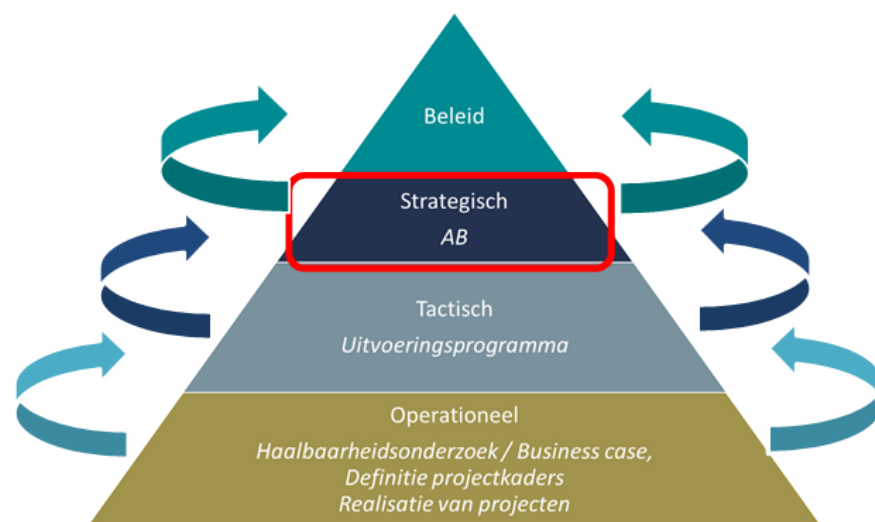
Onderwijshuisvesting neemt binnen dit beleid een bijzondere positie in. De gemeente heeft een wettelijke zorgplicht voor adequate huisvesting van het primair en voortgezet

onderwijs. Deze verantwoordelijkheid wordt uitgewerkt via het Integraal Huisvestingsplan (IHP), dat een afzonderlijk beleidskader vormt. De huidige versie van het IHP wordt in 2025/2026 herijkt. Dit accommodatiebeleid vormt hiervoor het overkoepelende kader, maar legt geen definitieve keuzes vast die het IHP zouden kunnen doorkruisen.

Met dit accommodatiebeleid leggen de gemeenten Woerden en Oudewater de basis voor een toekomstbestendig en maatschappelijk verantwoord vastgoedbeleid, waarbij beleidsdoelen en vastgoed optimaal op elkaar worden afgestemd.

1.2. Doelstelling

Accommodatiebeleid benoemt het langetermijnperspectief (strategie). Dit beleid is, naast de Maatschappelijke Agenda (MAG) en de omgevingsvisie, daarmee een van de (strategische) beleidsnotities binnen de gemeenten (zie figuur 1-1). Het beleid geeft inzicht in de kaders vanuit het vastgoed (op inhoud) en zoekt nadrukkelijk de verbinding (samenwerking) met de beleidsvelden.



Figuur 1-1: Benadering binnen het maatschappelijk vastgoed (vastgoedpiramide)

De doelstelling voor het accommodatiebeleid van de gemeenten Woerden en Oudewater omvat verschillende aspecten:

Maatschappelijke accommodaties als middel om beleidsdoelen te realiseren

- Gemeentelijk vastgoed wordt primair ingezet ter ondersteuning van maatschappelijke functies zoals ontmoeten, sport & spel, cultuur & informatie, onderwijs, welzijn & zorg en dienstverlening.
- Accommodaties dragen bij aan een sterke sociale basis, faciliteren ontmoeting en participatie en staan open voor iedereen.
- Voor onderwijshuisvesting geldt dat schoolgebouwen weliswaar geen juridisch eigendom zijn van de gemeente, maar dat de gemeente als economisch eigenaar wel verantwoordelijk is voor het (mede)financieren van nieuwbouw, uitbreiding en in sommige gevallen renovatie.

Strategische inzet van vastgoed

- Maatschappelijk vastgoed of strategische accommodaties (gebouwen en gronden) ondersteunen beleidsdoelen. Vastgoed is in eigen bezit of wordt aangehuurd.
- Beslissingen over vastgoed worden gebaseerd op een afwegingskader (de beslisboom) in de vorm van het accommodatiebeleid.

Heldere criteria voor toewijzing en gebruik op basis van een afwegingskader

- De gemeenten hanteren duidelijke kaders voor de toewijzing van accommodaties op basis van het afwegingskader in het accommodatiebeleid.

Optimaliseren van de samenwerking tussen Domein Ruimte en Sociaal Domein voor betere besluitvorming en efficiëntere inzet van middelen

- Het Domein Ruimte en het Sociaal Domein werken integraal samen om ervoor te zorgen dat accommodaties optimaal aansluiten op beleidsdoelen en behoeften.
- De gemeenten spelen een actieve rol in de huisvesting van maatschappelijke functies door sturing te geven aan het gebruik en de toewijzing van vastgoed. Dit gebeurt via beleidsafspraken, samenwerkingsovereenkomsten en financiële instrumenten zoals subsidies, zodat accommodaties optimaal bijdragen aan gemeentelijke doelstellingen.
- De gemeenten vervullen een regierol in de huisvesting van maatschappelijke functies en ondersteunt organisaties bij de inzet van vastgoed.

Multifunctioneel en efficiënt ruimtegebruik

Gemeentelijke accommodaties worden optimaal benut door gedeeld gebruik - tussen verschillende maatschappelijke organisaties, scholen en verenigingen - en het efficiënt inzetten van dagdelen.

Duurzaamheidsambities waarmaken

De gemeenten streven naar een duurzame en toekomstbestendige vastgoed-portefeuille. In de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2022-2030 en het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) worden duurzame principes toegepast.

Dit betekent dat:

- Bestaande accommodaties waar mogelijk worden verduurzaamd, in lijn met de gemeentelijke duurzaamheidsdoelen, de sectorale routekaart van de VNG en de Klimaatwet uit 2019.
- Het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van accommodaties worden gemonitord en gereduceerd.

1.3. Juridische en economische constructie

De juridische en economische positie van accommodaties verschilt per type voorziening. Bij sommige voorzieningen is de gemeente eigenaar en volledig verantwoordelijk voor investering, beheer en exploitatie. Bij andere voorzieningen ligt het juridisch eigendom bij derden. Voor onderwijshuisvesting zijn schoolbesturen eigenaar, terwijl de gemeente verantwoordelijk blijft voor voldoende en tijdige voorzieningen, inclusief het investeringsrisico en de regierol. De specifieke kaders hiervoor zijn uitgewerkt in onderliggende documenten, zoals het IHP.

1.4. Definities accommodatiebeleid

Een zorgvuldig en transparant vastgoedbeleid is essentieel om maatschappelijke doelen te realiseren, publieke middelen doelmatig in te zetten en juridische risico's te beperken. Gemeenten staan voor de opgave om ruimte te creëren voor woningbouw, maatschappelijke voorzieningen en sociale ontmoeting, terwijl zij tegelijkertijd te maken hebben met regelgeving rond marktwerking en mededinging. In deze context spelen begrippen als strategisch vastgoed, kostprijsdekkende huur en huisvestingssubsidie een centrale rol. Ook juridische kaders zoals de Wet Markt en Overheid en het Didam-

arrest hebben directe gevolgen voor het handelen van gemeenten. Deze paragraaf geeft een toelichting op de belangrijkste begrippen en uitgangspunten voor het professioneel en rechtmatig omgaan met gemeentelijk vastgoed.

Strategisch vastgoed betreft gebouwen of grondposities waarvan de ligging en eigenschappen zodanig zijn dat ze van belang zijn voor het realiseren van toekomstige beleidsdoelen.

Denk hierbij aan woningbouw, maatschappelijke voorzieningen of gebiedsontwikkeling. Strategisch vastgoed wordt actief behouden, verworven of ingezet om deze toekomstige functie mogelijk te maken en vormt daarmee een belangrijk sturings-middel voor ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Kostprijsdekkende huur is de huur die de gemeente in rekening brengt om alle kosten die samenhangen met het bezit, beheer en gebruik van een gebouw of vastgoedobject volledig te dekken, zonder dat daarbij winst wordt gemaakt of subsidie wordt verleend. Deze huurprijs is gebaseerd op een transparante doorrekening van gemeentelijke kosten, zoals kapitaallasten (afschrijving en rente), onderhoud, beheer, verzekeringen, belastingen en overige exploitatiekosten. Het uitgangspunt is dat de gemeente als verhuurder kostendekkend opereert.

Huisvestingssubsidie is een financiële bijdrage van de gemeente(n) aan een gebruiker van een maatschappelijk vastgoedobject, bedoeld om (een deel van) de huisvestingskosten te compenseren. Deze subsidie wordt verstrekt wanneer de huur hoger is dan wat de gebruiker, gelet op diens maatschappelijke functie of financiële draagkracht, redelijkerwijs kan opbrengen. De huisvestingssubsidie maakt het mogelijk dat maatschappelijke organisaties toegang houden tot passende huisvesting, zonder dat dit ten koste gaat van de financiële haalbaarheid van hun activiteiten. Welke organisaties in aanmerking komen voor huisvestingssubsidie en onder welke voorwaarden, wordt vastgelegd in de geldende subsidieregeling van de gemeente(n). Deze regeling wordt periodiek herzien en kan per beleidsperiode verschillen.

Ontmoetingsplaatsen zijn fysieke locaties met een georganiseerd karakter (zoals buurthuizen en wijkcentra). Hier kunnen inwoners op laagdrempelige wijze samenkomen voor informatie, ontmoeting, activiteiten en educatie. Deze plaatsen zijn gericht op het bevorderen van de sociale kracht; de zeven componenten c.q. pijlers die

enerzijds betrekking hebben op persoonlijke indicatoren (zelfredzaamheid, participatie, mate van eenzaamheid, financiële zelfredzaamheid) en anderzijds wijk- of kerngerichte indicatoren (beleving van leefbaarheid en veiligheid, sociale samenhang in de buurt).

Naast georganiseerde activiteiten bieden ontmoetingsplaatsen ook ruimte voor inloop voor een kop koffie en het organiseren van inwonersinitiatieven.

Ontmoetingsplaatsen onderscheiden zich van ontmoetingsplekken, die doorgaans een niet-georganiseerd karakter hebben; denk aan een speeltuin, dorpsplein of een zitje bij een school. Deze plekken stimuleren spontane ontmoetingen, maar kennen geen georganiseerd programma.

Een **multifunctionele accommodatie (MFA)** is een gebouw of complex waarin meerdere maatschappelijke functies, zoals onderwijs, kinderopvang, ontmoeten, sport, educatie, informatie, cultuur en ondersteuning, op een integrale manier zijn samengebracht. Het doel is om door samenwerking en gedeeld ruimtegebruik maatschappelijke meerwaarde te creëren, zoals efficiënt ruimtegebruik, versterking van onderlinge netwerken en een levendige ontmoetingsplek voor de buurt.

Een **JOAP (Jeugd Ontmoetings- en Activiteiten Plek)** is een door of in samenwerking met de gemeente ingerichte, laagdrempelige en sociaal veilige ontmoetingsplek in de openbare ruimte, specifiek bedoeld voor jongeren. Het doel is om jongeren een eigen plek te bieden voor ontmoeting, ontspanning en informele activiteiten, waarmee tegelijkertijd de leefbaarheid in de wijk wordt versterkt, overlast wordt beperkt en positieve jeugdontwikkeling wordt gestimuleerd. JOAP's worden idealiter in cocreatie met jongeren en buurtbewoners ontwikkeld. Een JOAP kenmerkt zich altijd door de aanwezigheid van sportvoorzieningen én een overkapte hangplek, zoals een bankje of container.

Een **welzijnsvoorziening** is een fysieke of functionele voorziening, vaak gehuisvest in een maatschappelijke accommodatie, die gericht is op het versterken van de sociale basis, het bevorderen van gezondheid en vitaliteit en het bieden van laagdrempelige ondersteuning aan inwoners. Deze voorzieningen worden gebruikt door organisaties die actief zijn op het gebied van preventieve zorg, maatschappelijke ondersteuning, participatie, mantelzorg, eenzaamheid, buurtontwikkeling en leefbaarheid.

De **Wet Markt en Overheid** is een onderdeel van de Mededingingswet en heeft als doel om oneerlijke concurrentie door overheden te voorkomen. De wet stelt regels voor situaties waarin overheden economische activiteiten verrichten en daarmee concurreren met bedrijven. De werking wordt nader toegelicht in paragraaf 2.6.

Het **Didam-arrest** bepaalt dat overheden bij de verkoop en verhuur van onroerend goed gelijke kansen moeten bieden aan potentiële gegadigden, wat betekent dat zij het voornemen tot verkoop openbaar moeten maken, tenzij objectief vaststaat dat slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt.

1.5. Positionering en logisch vervolg

Het accommodatiebeleid zorgt voor de strategische richting van de vastgoed-portefeuille. Het accommodatiebeleid speelt in op de context (gemeentelijk beleid, ontwikkelingen en wetgeving) en het biedt voor de gemeente (voor het bestuur en de ambtelijke organisatie) het toetsingskader om initiatieven die de inzet van gemeentelijk vastgoed vragen, te beoordelen. De scope van het accommodatiebeleid is de lange termijn.

Een logisch vervolg op het accommodatiebeleid (in volgorde, zie *figuur 1-1*):

1. Met de tactische vertaling wordt uitvoering gegeven aan het accommodatiebeleid en wordt ingezet op het organiseren van het uitvoeringsprogramma voor de eerste 5 jaar.
2. Per project wordt op operationeel niveau toegewerkt naar vaststelling van de projectkaders waarop gemonitord of uitgevoerd kan worden.
3. De herijking van het IHP 2026-2037 vormt een belangrijk vervolgtraject. Hierin worden de inhoudelijke keuzes voor onderwijshuisvesting uitgewerkt, in samenhang met dit overkoepelend accommodatiebeleid.

2. Opgave en beleid gemeenten Woerden en Oudewater



In dit hoofdstuk wordt de opgave van de gemeenten Woerden en Oudewater op het gebied van accommodaties beschreven. We lichten de gemeentelijke organisatie toe, bespreken de wettelijke taken en analyseren het bestaande beleid dat betrekking heeft op maatschappelijke accommodaties in beide gemeenten.

Op basis van deze analyse brengen we in kaart hoe de huidige beleidskaders bijdragen aan de huisvesting van maatschappelijke functies en welke knelpunten en kansen er zijn. Als afsluiting gaan we in op de Wet Markt en Overheid en hoe de gemeenten Woerden en Oudewater hiermee omgaan in het beheer en de exploitatie van hun vastgoed.

2.1. Opgave

De gemeenten Woerden en Oudewater staan voor de uitdaging om een integraal accommodatiebeleid te ontwikkelen dat inspeelt op zowel maatschappelijke als ruimtelijke ontwikkelingen. De portefeuille van gemeentelijk vastgoed, bestaande uit gebouwen en gronden voor sport & spel, onderwijs, ontmoeten, cultuur & informatie, welzijn & zorg en kantoren voor de eigen gemeentelijke huisvesting, vraagt om een strategische benadering die aansluit bij de beleidsdoelen van de gemeenten Woerden en Oudewater.

In de gemeenten Woerden en Oudewater is behoefte aan verduurzaming van bestaande accommodaties, waarbij energieneutrale en toekomstbestendige voorzieningen centraal staan. Tegelijkertijd is er de opgave om de capaciteit van accommodaties beter af te stemmen op demografische veranderingen, zoals vergrijzing en het groeiend aantal inwoners binnen de gemeenten.

De combinatie van verouderde gebouwen, stijgende onderhouds- en exploitatiekosten en de verduurzamingsopgave legt extra druk op de gemeentelijke middelen. Dit vraagt om een scherpe prioritering van investeringen en een heldere visie op welke accommodaties behouden, afgestoten of herontwikkeld moeten worden.

Het integraal accommodatiebeleid moet niet alleen duidelijkheid bieden over welke gebouwen en gronden een rol spelen in het gemeentelijk beleid, maar ook inzicht geven in de financiële consequenties en de prioriteiten voor de komende jaren. Het beleid fungeert daarmee als een strategisch instrument om maatschappelijke ambities en duurzaam beheer van gemeentelijk vastgoed te verbinden. Tot slot kunnen de

gemeenten Woerden en Oudewater met het integraal accommodatiebeleid de voorzieningen aan weerszijden van de gemeentegrens op elkaar afstemmen en de vastgoedportefeuilles optimaliseren.

2.2. Organisatie gemeente

De ambtelijke organisatie werkt zowel voor de gemeente Woerden als voor de gemeente Oudewater; waar mogelijk worden processen voor beide gemeenten gelijk ingericht. Hoewel de gemeenten Woerden en Oudewater zelfstandig blijven opereren, zijn er organisatorische verbindingen om efficiëntie te bevorderen en uitdagingen gezamenlijk aan te pakken. Voorbeelden hiervan zijn gedeelde beleidsdoelen en gezamenlijke projecten, zoals het ontwikkelen van een integraal accommodatiebeleid dat op zowel Woerden als Oudewater van toepassing is.

De samenwerking kent echter ook uitdagingen, gezien de schaalverschillen tussen Woerden en Oudewater. De gemeente Woerden heeft meer inwoners en een complexere vastgoedportefeuille, terwijl Oudewater een kleinere gemeente is met relatief meer oudere accommodaties. Deze verschillen vragen om maatwerk binnen gezamenlijke beleidskaders en een flexibele aanpak in de uitvoering.

Binnen de gemeentelijke organisatie is het Sociaal Domein verantwoordelijk voor het opstellen van beleidsdoelen op het gebied van maatschappelijke ondersteuning, participatie, jeugd, onderwijs, welzijn, cultuur en sport. Deze doelen worden vervolgens vertaald naar concrete eisen en behoeften aan accommodaties (vastgoedbehoefte). Het Domein Ruimte adviseert over de mogelijkheden binnen en buiten de bestaande portefeuille en zorgt vervolgens voor de eventuele realisatie via koop, huur of bouw, dan wel een verhuizing binnen de gebouwen of de portefeuille (vastgoedaanbod).

In hoofdstuk 1 zijn verschillende doelen van het accommodatiebeleid genoemd die vooral extern gericht zijn: optimalisatie van de vastgoedportefeuille gericht op de accommodatiebehoefte die voortkomt uit het beleid van de gemeente en de wensen in de samenleving. Een belangrijk *intern* doel van dit accommodatiebeleid is daarnaast het versterken van de samenwerking tussen het Domein Ruimte en het Sociaal Domein. Dit vraagt niet alleen om betere afstemming in het formuleren van beleid, maar ook om een werkwijze waarin het Domein Ruimte niet enkel een uitvoerende rol heeft, maar strategisch wordt betrokken bij beleidsontwikkelingen.

Verder vraagt de huidige organisatie van het Domein Ruimte aandacht, vooral met het oog op de toekomstige uitvoering van het beleid. Om het accommodatiebeleid effectief te kunnen toepassen, is het noodzakelijk dat de rolverdeling, de interne werkprocessen en de afstemming met andere domeinen helder worden vastgelegd. Ook de samenwerkingsafspraken en de implementatie van het beleid vormen hierin een belangrijk aandachtspunt.

In 2026 komt er een organisatievoorstel op teamniveau hoe de werksoorten tussen het huidige Sociaal Domein (maatschappelijke accommodaties) en het huidige Domein Ruimte (vastgoed) gebundeld gaan worden en waar dat gecombineerde team geplaatst gaat worden. Doel is om beleid en ontwikkeling voor maatschappelijke accommodaties en de objecten die daarbij horen goed in te bedden in de integrale gebiedsontwikkeling van de fysieke leefomgeving van beide gemeenten. Het accommodatiebeleid is een van de dragers voor de opdracht aan dat gecombineerde team.

Dit draagt bij aan een betere vertaling van beleidsdoelen naar vastgoedbeslissingen en een efficiëntere inzet van gemeentelijke middelen.

2.3. Wettelijke taken en zorgplicht

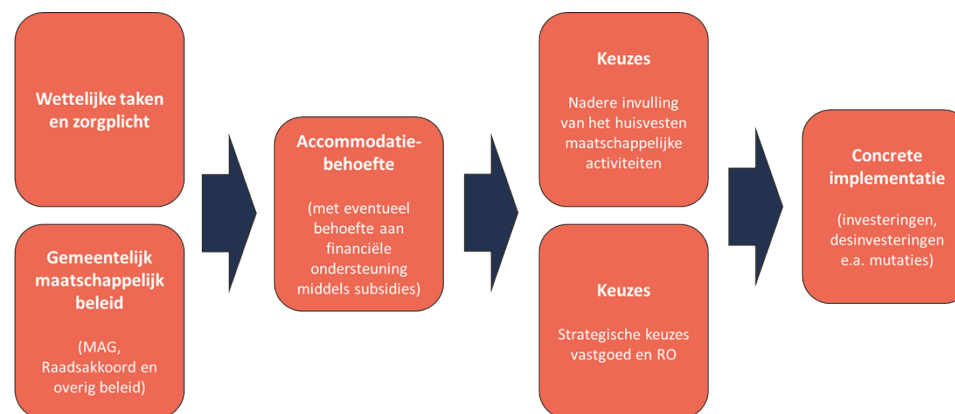
Wettelijke verplichtingen met betrekking tot accommodaties omvatten primair de huisvesting van onderwijsinstellingen, wat valt onder het IHP en niet specifiek onder het accommodatiebeleid. Daarnaast vereist de Arbowetgeving dat de gemeente haar eigen medewerkers een veilige en geschikte werkomgeving biedt. Deze verantwoordelijkheden worden beschouwd als een smalle interpretatie van de gemeentelijke taken.

Er is ruimte voor een bredere interpretatie van de wettelijke verantwoordelijkheden van gemeenten door het opnemen van een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat gemeenten moeten zorgen voor integrale toegang tot publieke voorzieningen, zoals bibliotheken, sociale diensten en de waarborging van openbare veiligheid. Voor bibliotheekvoorzieningen betekent dit concreet dat het kabinet heeft bepaald dat elke gemeente een volwaardige bibliotheek moet hebben. Hiervoor ontvangen gemeenten extra middelen en vanaf 2025 wordt dit een wettelijke taak in de vorm van een zorgplicht.

Nieuw in dit speelveld is het Bestuurlijk Akkoord Cultuurbeoefening (2025–2028) tussen OCW, VNG en IPO. Daarin spreken het rijk en gemeenten af dat iedere gemeente niet alleen zorg draagt voor een volwaardige bibliotheek, maar ook voor een toekomstbestendige huisvesting van alle cultuurinstellingen (van poppodia en musea tot dorpshuizen en ateliers), mét gegarandeerde fysieke toegankelijkheid én een helder, gemeentelijk subsidie- en ondersteuningskader om die toegankelijkheid betaalbaar te houden.

Hoewel er geen specifieke wettelijke verplichting bestaat om activiteiten met een maatschappelijk karakter te huisvesten, hebben de gemeenten ervoor gekozen om een breder perspectief te hanteren. Dit impliceert dat de gemeenten zich niet alleen beperken tot de strikt wettelijke taken, maar ook streven naar het faciliteren van voorzieningen die een positieve bijdrage leveren aan de lokale gemeenschap op het gebied van sociale samenhang en leefbaarheid en een bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkelijkheid van de gemeenten.

De volgende paragrafen over de gemeenten Woerden en Oudewater zijn tot stand gekomen door een analyse van diverse beleidsstukken die door beide gemeenten zijn verstrekt. Deze documenten, waaronder de Maatschappelijke Agenda van Woerden en het Sociaal Akkoord van Oudewater, het IHP en de Spelregels Vastgoed, geven een inzicht in de beleidsdoelen, uitdagingen en kansen binnen de gemeenten.



Figuur 2-1 Accommodatiebehoefte

2.4. Gemeente Woerden

De gemeente Woerden zet in op een inclusieve en toekomstgerichte leefomgeving, waarin maatschappelijke participatie, duurzaamheid en samenwerking centraal staan. Door middel van diverse uitvoeringsplannen zoals de MAG, het IHP, het sportbeleid en het vastgoedbeleid, biedt Woerden duidelijke kaders voor beheer en inzet van gemeentelijke accommodaties.

De gemeente stimuleert het creëren van gastvrije ontmoetingsplaatsen, multifunctioneel ruimtegebruik en verduurzaming van bestaande voorzieningen om het gemeentelijk vastgoed efficiënt en effectief in te zetten. Daarbij staat sociale samenhang centraal, evenals de ondersteuning van groepen in kwetsbare situaties, specifiek via accommodaties voor informatie, ontmoeting, educatie en ondersteuning, onderwijs, sport en cultuur. Strategisch vastgoedbeheer van maatschappelijk vastgoed is essentieel om beleidsdoelen effectief te ondersteunen en vastgoed optimaal te benutten. In bijlage 4 is de analyse van de verschillende relevante beleidsdocumenten opgenomen.

2.5. Gemeente Oudewater

De gemeente Oudewater richt zich op een sterke sociale basis, duurzame voorzieningen en inclusieve accommodaties. Het Sociaal Akkoord onderstreept de belangrijke rol van gemeentelijk vastgoed in het ondersteunen van maatschappelijke doelen, sport en participatie. Met aandacht voor duurzaamheid en samenwerking streeft Oudewater naar een toekomstbestendig accommodatiebeleid waarin maatschappelijke voorzieningen optimaal bijdragen aan de leefbaarheid en toegankelijkheid van de gemeente.

In bijlage 4 is de analyse van de verschillende relevante beleidsdocumenten opgenomen.

2.6. Wet Markt en Overheid

Op grond van de Wet Markt en Overheid zijn gemeenten verplicht om voor economische activiteiten minimaal de integrale kostprijs in rekening te brengen, omdat anders sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun. In beginsel vallen alle activiteiten die niet tot de gemeentelijke kerntaken behoren onder het begrip economische activiteit. Voor het gebruik van gemeentelijk eigendom betekent dit dat in principe een kostprijsdekkende huur moet worden gevraagd. De wet schrijft niet voor dat de prijs marktconform moet zijn. Gemeenten kunnen er echter wel bewust voor

kiezen om aanvullend marktconforme huurprijzen te hanteren, zodat concurrentievervalsingen verder worden voorkomen en de vastgoedportefeuille ook vanuit marktordening transparant en evenwichtig wordt ingezet.

In de gemeenten Woerden en Oudewater ontbreekt op dit moment een uniforme werkwijze die volledig aansluit bij de eisen van de Wet Markt en Overheid. Veel afspraken zijn historisch gegroeid en gebaseerd op onderlinge wederdiensten. Zo gebruiken maatschappelijke partijen regelmatig gemeentelijke objecten onder de voorwaarde dat zij zelf instaan voor onderhoud en in ruil daarvoor maatschappelijke meerwaarde leveren. Deze afspraken zijn vaak niet expliciet vastgelegd in beleid of formeel bekrachtigd door de gemeenteraad. Dit leidt tot onduidelijkheid over de juridische houdbaarheid en de transparantie van het gemeentelijk handelen, waardoor in de praktijk niet altijd wordt voldaan aan de integriteits- en transparantievereisten van de wet.

Om dit te verbeteren wordt de volgende werkwijze gehanteerd. Via het Sociaal Domein of Ruimtelijke Ontwikkeling wordt eerst vastgesteld of een maatschappelijke activiteit in aanmerking komt voor ondersteuning op grond van een wettelijke taak, de MAG of ander vastgesteld beleid. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de beslisboom voor de vraagzijde, die tevens toepasbaar is op subsidiebeleid. Wanneer besloten wordt tot ondersteuning, en er voldoende eigen middelen of een toegekende subsidie beschikbaar zijn, kan de initiatiefnemer in overleg met het Domein Ruimte zoeken naar passende huisvesting binnen of buiten de gemeentelijke portefeuille. Uitgangspunt daarbij is dat initiatiefnemers in principe zelfstandig, of zo zelfstandig mogelijk, in hun huisvesting voorzien.

Binnen het nieuw te ontwikkelen subsidiebeleid wordt bekeken of er een subsidie voor huisvesting kan worden toegevoegd.

De juridische basis voor afwijking van het kostendekkendheidsbeginsel ligt in het raadsbesluit van januari 2015, waarin met terugwerkende kracht tot 1 juli 2014 alle verhuur en exploitatie van gemeentelijke accommodaties, zoals sporthallen, gymzalen, sportkantine en maatschappelijk vastgoed, is aangewezen als dienst van algemeen belang. Dit besluit maakt het mogelijk om niet-kostendekkende tarieven te hanteren, zodat maatschappelijke en sportieve organisaties betaalbaar gebruik kunnen maken van deze voorzieningen en activiteiten in het algemeen belang kunnen voortbestaan. Tegelijkertijd blijft het van belang om per voorzieningstype en activiteit zorgvuldig af te

wegen of een aanwijzing als algemeen belang noodzakelijk en wenselijk is. Hiermee kunnen maatschappelijk belangrijke voorzieningen worden beschermd, terwijl commerciële activiteiten kostendekkend of marktconform worden uitgevoerd en concurrentievervalsingen worden voorkomen.

Sinds 2025 is de Wet Markt en Overheid bovendien wettelijk bestendigd en procedureel aangescherpt. Bestuursorganen zijn sindsdien verplicht hun algemeen-belangbesluiten zorgvuldig te motiveren, betrokken bedrijven vooraf te consulteren en de besluiten iedere 5 jaar te evalueren. Het is daarom noodzakelijk dat de gemeenten Woerden en Oudewater het huidige algemeen-belangbesluit periodiek heroverwegen en per voorzieningstype toetsen of de aanwijzing nog passend is binnen de beleidsdoelen, de geldende marktverhoudingen en de aangescherpte wettelijke kaders.

2.7. Conclusie

De gemeenten Woerden en Oudewater hanteren een integraal accommodatiebeleid dat de inzet van gemeentelijk vastgoed direct koppelt aan maatschappelijke en ruimtelijke beleidsdoelen. Het beleid richt zich op verduurzaming, efficiënt ruimtegebruik en het versterken van de samenwerking tussen het Sociaal Domein en het Domein Ruimte.

Voor alle accommodaties geldt dat kostprijsdekkende huur het uitgangspunt is.

Afwijking hiervan is uitsluitend mogelijk wanneer de gemeenteraad het gebruik van een pand of voorziening expliciet heeft aangemerkt als een publieke taak. De toetsing aan de Wet Markt en Overheid vindt plaats per pand en wordt zichtbaar gemaakt in de portefeuille. Hiermee wordt geborgd dat maatschappelijke voorzieningen betaalbaar blijven, terwijl het gebruik van gemeentelijk vastgoed transparant, rechtmatig en niet-concurrentievervalsend plaatsvindt.

De gemeenten Woerden en Oudewater stemmen hun vastgoedportefeuilles af op de lokale context. Voor de gemeente Woerden ligt de nadruk op uitbreiding en strategisch beheer van een omvangrijke portefeuille, terwijl de gemeente Oudewater inzet op instandhouding en verduurzaming van bestaande accommodaties. Binnen dit gezamenlijke beleidskader is ruimte voor lokaal maatwerk.

Dit beleid bepaalt welke voorzieningen noodzakelijk zijn om gemeentelijke ambities te realiseren en onder welke voorwaarden deze gebruikt kunnen worden. Vastgoed wordt hiermee structureel gepositioneerd als strategisch instrument binnen de beleidsvorming van beide gemeenten.





3. Beleidsregels en beslisbomen

In dit hoofdstuk geven de gemeenten Woerden en Oudewater invulling aan het sturend kader voor het beheer, gebruik en de toewijzing van maatschappelijke accommodaties. De beleidsregels en beslisbomen vormen samen het fundament onder de uitvoering van het accommodatiebeleid; zij maken zichtbaar waarop besluiten gebaseerd zijn en hoe er consistent wordt afgewogen tussen beleidsmatige waarde, ruimtelijke beschikbaarheid en financiële haalbaarheid.

De beslisbomen bieden een gestructureerde en transparante methode voor het beoordelen van zowel ruimtevraag als vastgoedaanbod. Ze vertalen beleidsambities naar concrete keuzes op het niveau van gebruikers, gebouwen en samenwerkingen.

De bijbehorende beleidsregels zijn afgestemd op verschillende categorieën binnen de verschillende beleidsvelden binnen de portefeuille en zorgen voor een integrale, doelgerichte en toekomstbestendige inzet van gemeentelijk vastgoed.

Om relevant en actueel te blijven, wordt het accommodatiebeleid periodiek, elke 4 jaar, geactualiseerd. Beleidsmatige inzichten, veranderende maatschappelijke behoeften en voortschrijdende uitvoering vragen immers om bijstelling en aanvulling. In situaties waarin beleid (nog) ontbreekt, biedt deze methode bovendien ruimte om maatwerk te leveren of nieuw beleid te ontwikkelen. Daarmee blijft het beleid niet alleen richtinggevend, maar ook wendbaar en toepasbaar in de praktijk.

3.1. Beslisboom vraagzijde

Bestaande en nieuwe gebruikers van maatschappelijk vastgoed worden beoordeeld aan de hand van de beslisboom. De beslisboom fungeert als een leidraad voor de beoordeling van huisvestingsaanvragen op basis van verschillende kenmerken en criteria. Hierdoor wordt een duidelijke afweging gemaakt, wat leidt tot een vereiste actie. Dit biedt inzicht in de procedure rondom huisvestingsaanvragen van gebruikers. Het is essentieel dat de beslisboom om de 4 jaar wordt toegepast om relevant te blijven, recente acties te verwerken en vereiste acties opnieuw inzichtelijk te maken.

De beslisboom omvat de volgende kenmerken:

- Wettelijke taak/zorgplicht.
- Initiatief valt binnen de MAG of de omgevingsvisie en past binnen het uitvoeringsprogramma of ander beleid.
- Beschikbaarheid van financiële middelen van partijen en/of gemeenten voor het doel en toevoeging van een huisvestingsparagraaf in de subsidieaanvraag.

- Beschikbare ruimte in eigen vastgoed of ander maatschappelijk vastgoed van de gemeenten.
- Mogelijkheid tot samenwerking in bestaande accommodaties.
- Huurmogelijkheden bij een derde partij voor de initiatiefnemer.
- Overeenstemming van prijs en voorwaarden met beleidsregels.

Conclusie van de beslisboom: toekenning van de aanvraag, afwijzing van de aanvraag, of de initiatiefnemer zoekt een (commercieel) alternatief.

De beslisboom is opgenomen als bijlage 1.

Wanneer een aanvraag voor huisvesting in de ene gemeente wordt afgewezen omdat er geen ruimte beschikbaar is maar het beoogde gebruik wel aansluit bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente, wordt de beslisboom opnieuw toegepast voor de andere gemeente. Daarbij wordt expliciet gekeken naar kansen voor synergie; bestaande voorzieningen nabij de gemeentegrens kunnen in onderlinge afstemming optimaal worden benut. Indien dit leidt tot gebruik over de grens, wordt dit financieel geborgd door een duidelijke systematiek van huisvestingssubsidie, waarbij gemeenten elkaar compenseren indien dit van toepassing is.

3.1.1 Huisvestingssubsidie

Op basis van de beslisboom kan een huisvestingssubsidie worden toegekend, indien de aanvrager voldoet aan alle voorwaarden uit de van toepassing zijnde subsidie-regeling, de subsidieverordening en de Algemene wet bestuursrecht. Bij het te ontwikkelen subsidiebeleid zou onderscheid kunnen worden gemaakt tussen twee soorten beschikkingen; een beschikking die betrekking heeft op de huisvesting en het gebouw en een aparte beschikking die toeziet op de activiteiten die binnen de voorziening plaatsvinden. Dit onderscheid sluit aan bij de uitgangspunten van de Wet Markt en Overheid en draagt bij aan transparantie in de gemeentelijke bekostiging. Het maakt expliciet inzichtelijk welke middelen worden ingezet voor vastgoed en welke voor activiteiten, waardoor een eerlijke en doelmatige inzet van publieke middelen wordt geborgd.

3.2. Beslisboom aanbodzijde

De beslisboom voor de aanbodzijde werkt als spiegelbeeld voor de vraagzijde. Uiteindelijk moeten beide beslisbomen tot een vastgoedportefeuille leiden waarin vraag en aanbod met elkaar in balans zijn. De beslisboom voor de aanbodzijde werkt,

aan de hand van een aantal kenmerken en criteria, per object toe naar een afweging, ofwel vereiste actie voor dat betreffende object. Hierdoor ontstaat inzicht in de portefeuille en kunnen vereiste acties tijdig worden opgepakt. Ook hier is het van belang om de beslisboom elke 4 jaar toe te passen op de vastgoedportefeuille.

De beslisboom bevat de volgende kenmerken:

- Wettelijke taak/zorgplicht.
- Past de locatie bij de MAG of de omgevingsvisie, past deze binnen het uitvoeringsprogramma of ander beleid of is deze hiervoor geschikt te maken tegen acceptabele kosten?
- Zijn de eigenaarslasten in combinatie met opbrengsten acceptabel?
- Kan de locatie verduurzaamd worden tegen een acceptabele prijs, is er sprake van strategisch vastgoed?
- Is het een monument?

Conclusie afwegingskader: in eigendom houden, afstoten en nadere uitwerking van beleid.

De beslisboom is opgenomen in bijlage 2.

3.3. Beleidsregels (aanbodzijde)

In deze paragraaf worden de beleidsregels met betrekking tot de aanbodzijde uiteengezet. Om grip en overzicht te houden op de diverse portefeuilles aan maatschappelijke accommodaties en om samenhangende keuzes te maken, delen we de portefeuille op in zes categorieën. Hierbij ligt de focus op verschillende categorieën vastgoed; ontmoetingsplaatsen, sport & spel, cultuur & informatie, onderwijs, welzijn & zorg en dienstverlening.

Naast algemene beleidsregels heeft elke categorie specifieke beheer- en exploitatieregels, gericht op het optimaliseren van de functionaliteit, duurzaamheid en financiële efficiëntie van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Door deze beleidsregels te volgen, streven de gemeenten naar een evenwichtige en verantwoorde benutting van hun vastgoedmiddelen, waarbij zowel maatschappelijke als strategische doelen worden nagestreefd.

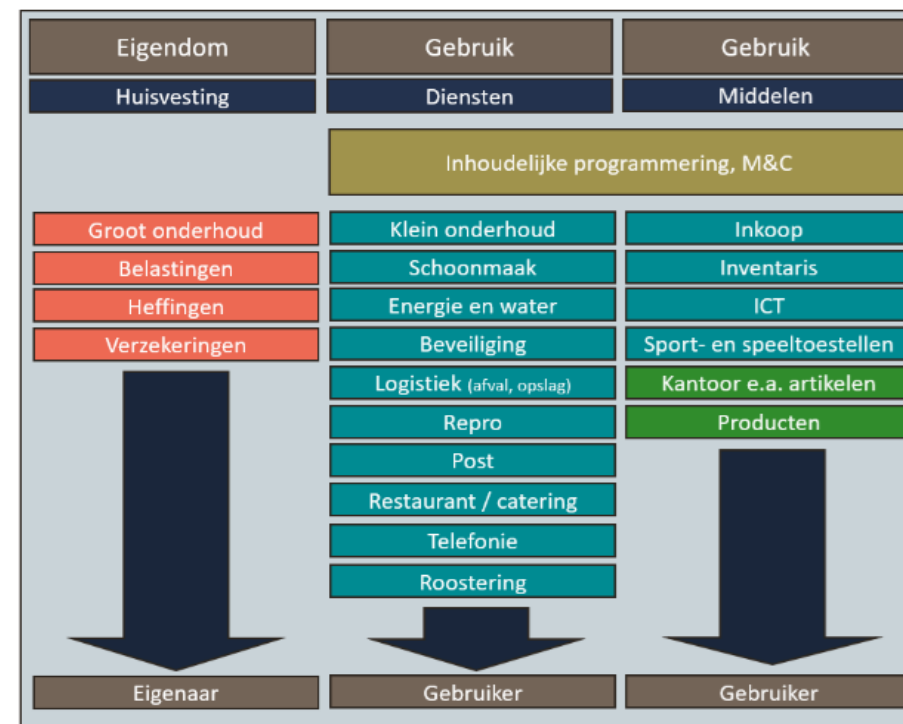
3.4. Beheer en exploitatie

Duidelijke afspraken over het beheer van gebouwen zijn essentieel voor een effectieve exploitatie. Deze paragraaf introduceert een model dat beheeraspecten verdeelt in huisvesting, diensten en middelen, waardoor structuur ontstaat in het beheerproces. Deze aspecten worden vervolgens geplaatst binnen drie beheermodellen: full-service model, selfservice model en combinatiemodel.

3.4.1 Beheeraspecten en -modellen

In een effectief en efficiënt beheerd gebouw zijn duidelijke afspraken over het beheer essentieel. Voor monumentale panden gelden aanvullende rechten en plichten tussen huurder en verhuurder, in verband met behoud en instandhouding, terwijl voor niet-monumentale panden meer flexibiliteit mogelijk is. Het model in figuur 3-1 verdeelt de beheeraspecten in huisvesting, diensten en middelen, waardoor het als een handig hulpmiddel fungeert om te structureren:

- Huisvesting: dit omvat het gebouw met de bijbehorende installaties en het (groot) onderhoud van zowel het gebouw als het terrein. Ook zaken zoals de eigenaarsdelen van financiering, belastingen, heffingen en verzekeringen vallen onder huisvesting.
- Diensten: hieronder vallen faciliteiten die gerelateerd zijn aan het gebruik van de huisvesting, het (klein) onderhoud ervan en de ondersteuning van de werkzaamheden.
- Middelen: dit omvat de voorzieningen die nodig zijn voor de directe uitvoering van de werkzaamheden van de organisaties die het gebouw gebruiken.



Legenda

Technisch beheer
Facilitair beheer
Programmabeheer
Geen gezamenlijk beheer

Figuur 3-1: Beheeraspecten en beheermodel (ontleend aan: MFA lab, 2013)

Deze beheeraspecten kunnen worden ondergebracht in drie verschillende beheermodellen (zie figuur 3-2):

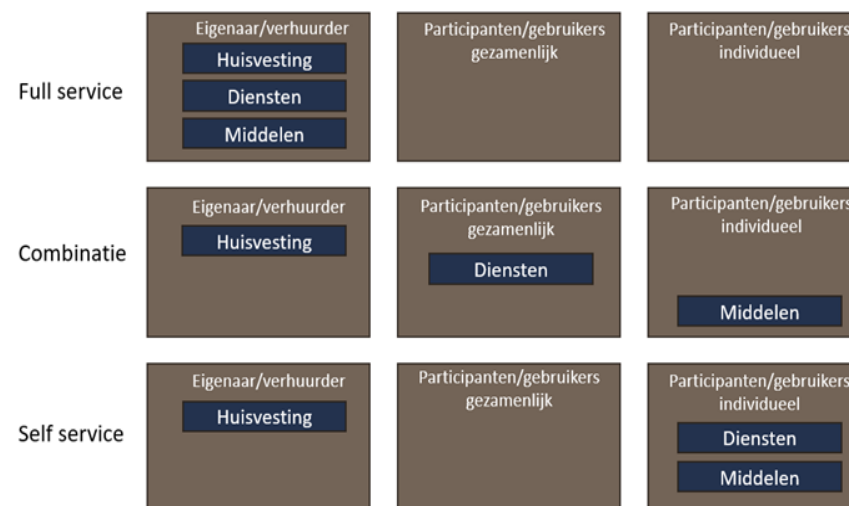
- **Full-service model:** de eigenaar is volledig verantwoordelijk voor zowel huisvesting, diensten als middelen. In deze situatie is de eigenaar de enige gebruiker of verhuurt de eigenaar ruimten aan een of meer gebruikers op basis van een full service huurcontract.
- **Combinatiemodel:** de eigenaar is verantwoordelijk voor de huisvesting. Het combinatiemodel kan van toepassing zijn bij meerdere gebruikers. De participanten hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de verdere exploitatie van het gebouw ofwel de diensten en middelen, inclusief de inhoudelijke programmering. In deze variant is de gemeente verantwoordelijk voor de eigenaarslasten, terwijl een entiteit de dagelijkse diensten coördineert. Onder supervisie van deze entiteit zijn de gebruikers verantwoordelijk voor hun eigen programmering en middelen.
- **Selfservice model:** de eigenaar is alleen verantwoordelijk voor de huisvesting. De participanten zijn individueel verantwoordelijk voor de diensten en de middelen. Dit komt bijvoorbeeld voor wanneer een gemeente een gebouw bezit waar verschillende huurders afgebakende eigen ruimten betrekken en weinig samenwerken. Ook is dit een geschikt model voor een situatie waarin er slechts één gebruiker is naast de eigenaar/verhuurder.

Samenwerkingsvormen en contractuele afspraken

In de servicemodellen leggen de eigenaar en -indien van toepassing- de gebruiker(s) de afspraken over het gebruik vast in eenvoudige, contractuele afspraken ofwel een bilaterale overeenkomst, zoals bijvoorbeeld een huurovereenkomst.

Voor de entiteit die de activiteiten van de gebruikers coördineert zijn er verschillende mogelijkheden. Een informele manier is het instellen van een *gebruikersgroep* zonder een specifieke juridische status. De gemeente sluit als eigenaar een samenwerkingsovereenkomst af om een aantal zaken onderling goed te regelen. Aangezien de gebruikers zich niet verenigd hebben onder één juridische entiteit, ontstaat er een overeenkomst tussen meerdere partijen, namelijk de gemeente en diverse gebruikers. Een *beheervereniging* of *beheerstichting* zijn formelere vormen, waarbij de gemeente als eigenaar via een ingebruikgevingsovereenkomst of huurovereenkomst de afspraken maakt voor de twee rechter kolommen in de figuur.

Het Domein Ruimte beheert namens de gemeenten Woerden en Oudewater de vastgoedportefeuille. Een partij die beheer en exploitatie voor haar rekening neemt, moet in staat zijn verantwoordelijkheid te nemen voor het organiseren van wonen/welzijn/zorg én operationeel vastgoedbeheer. Op die manier zijn de gemeente en de samenwerkingspartner complementair aan elkaar en dekken ze samen de drie kolommen in het beheermodel af.



Figuur 3-2 verschillende beheermodellen

3.5. Algemene beleidsregels

De gemeenten Woerden en Oudewater hanteren als uitgangspunt dat gebruikers van gemeentelijke accommodaties minimaal een kostprijsdekkende huur betalen. Dit draagt bij aan transparantie, een gezonde exploitatie van het vastgoed en naleving van de Wet Markt en Overheid. Binnen dit kader is echter ruimte voor maatwerk wanneer het gebruik van een accommodatie bijdraagt aan gemeentelijk vastgesteld beleid en als publieke taak wordt aangemerkt.

Conform artikel 25h, lid 5, sub c van de Mededingingswet is de verplichting tot het hanteren van ten minste de integrale kostprijs niet van toepassing als de economische

activiteit plaatsvindt ter uitvoering van een publieke taak. Om hiervan gebruik te maken, is het essentieel dat:

- De gemeente het betreffende gebruik formeel heeft vastgelegd als publieke taak (bijvoorbeeld in een beleidsnota, verordening of raadsbesluit).
- Het gebruik wordt uitgevoerd door niet-commerciële partijen zonder winstoogmerk.
- De gemeente een transparant systeem hanteert waarbij niet de huurprijs wordt verlaagd, maar een bijdrage in de huisvestingslasten wordt toegekend.

Binnen het accommodatiebeleid wordt dit juridisch correct vormgegeven door:

- Te blijven uitgaan van minimaal een kostprijsdekkende huurprijs voor alle gebruikers.
- In gevallen waar het gebruik volgt uit vastgesteld beleid (bijvoorbeeld sportstimulering, cultuureducatie, welzijnswerk), de gemeente een exploitatiebijdrage toekent of een subsidie verleent om (een deel van) de huisvestingslasten te compenseren.
- Deze bijdrage toe te wijzen op basis van objectieve criteria en te koppelen aan beleidsdoelen zoals opgenomen in de MAG, het sportbeleid, het cultuurbeleid, het Sociaal Akkoord of het jeugdbeleid.

Naast de regels rondom Wet Markt en Overheid vormen onderstaande beleidsregels het overkoepelende kader voor het beheer, de exploitatie, samenwerking, eigendom en financiën van gemeentelijke accommodaties.

Beheer

- Gemeentelijke accommodaties worden beheerd op basis van een MJOP, met aandacht voor duurzaamheid, energie-efficiëntie en toekomstbestendigheid.
- Toegankelijkheid is een randvoorwaarde, waarbij voorzieningen op vervangings- of renovatiemoment worden aangepast voor mensen met een beperking.
- De gemeenten monitoren demografische en maatschappelijke ontwikkelingen en passen de capaciteit en functie van accommodaties hierop aan.
- Multifunctioneel gebruik wordt gestimuleerd om de bezettingsgraad te optimaliseren en verschillende doelgroepen te bedienen.

Exploitatie

- Maatschappelijke accommodaties worden beschikbaar gesteld aan maatschappelijke organisaties op basis van de beslisboom.
- Er wordt ruimte geboden voor zowel structureel als incidenteel gebruik, waarbij structurele gebruikers voorrang krijgen, maar flexibel reserveren mogelijk blijft.
- Exploitatie is gericht op efficiënt en duurzaam gebruik, waarbij commerciële activiteiten slechts worden toegestaan als deze geen afbreuk doen aan de maatschappelijke functie.

Samenwerking

- De gemeente stimuleert samenwerking tussen maatschappelijke organisaties, onderwijs, sport, welzijn en cultuur om accommodaties optimaal te benutten.
- Gemeentelijke accommodaties worden ingezet als plekken waar verschillende doelgroepen samenkomen, waardoor sociale samenhang wordt bevorderd.
- Participatie van inwoners en belanghebbenden wordt actief gestimuleerd bij het beheer en de programmering van accommodaties.

Eigendom

- De gemeenten behouden eigendom of huren direct aan van de eigenaar van belangrijke accommodaties om continuïteit in maatschappelijke functies te garanderen.
- Samenwerking met private partijen is mogelijk, mits de maatschappelijke functie gewaarborgd blijft en de gemeente regie behoudt.

Financiën

- Maatschappelijke accommodaties worden tegen kostprijs beschikbaar gesteld ('kostprijsdekkende huur').
- De financiële haalbaarheid van accommodaties wordt jaarlijks geëvalueerd, waarbij zowel het maatschappelijke gebruik als exploitatiekosten worden meegenomen.

3.5.1 Beleidsregels ontmoetingsplaatsen

Ontmoetingsplaatsen vormen een essentieel onderdeel van de sociale infrastructuur binnen de gemeenten. Ze bieden inwoners laagdrempelige locaties waar zij samen kunnen komen voor informatie, ontmoeting, activiteiten, educatie en ondersteuning.. Dit accommodatiebeleid wijst specifieke ontmoetingsplaatsen aan die een structurele rol vervullen in de sociale basis van de gemeente. Ontmoetingsplaatsen passen bij de behoeften van de wijk of kern en haar inwoners. Deze plekken zijn niet alleen belangrijk voor het versterken van sociale samenhang, maar dragen ook bij aan inclusie, participatie en het welzijn van verschillende doelgroepen.

Ontmoetingsplaatsen onderscheiden zich van ontmoetingsplekken, die vaak informeel van aard zijn, zoals een speeltuin, dorpsplein of een zitje in een school, en spontaan gebruik stimuleren zonder een georganiseerd programma.

De beleidsregels voor ontmoetingsplaatsen zijn gericht op het waarborgen van toegankelijkheid, een evenwichtige spreiding over wijken en dorpen en een efficiënt beheer en exploitatie van de voorzieningen. Het gaat hierbij momenteel om de volgende ontmoetingsplaatsen: Bibliotheek Meulmansweg (binnenstad Woerden), Buurthuis De Plint (Schilderskwartier), Wijkcentrum Molenvliet (Molenvliet), Dorpshuis Harmelen (Harmelen), De Cope (Kamerik) en De Zegge (Zegveld). In Oudewater is dit De Klepper.

Beheer

- Ontmoetingsplaatsen worden ingericht als gastvrije, laagdrempelige locaties waar alle inwoners terecht kunnen voor informatie, ontmoeting, activiteiten, educatie en ondersteuning.
- Ontmoetingsplaatsen zijn te herkennen aan een herkenbaarheidsaanduiding op de gebouwen en op de website door een uniforme communicatiestrategie.
- De inrichting van een ontmoetingsplaats straalt gastvrijheid en gezelligheid uit. De inrichting is faciliterend aan de activiteiten die passen bij een ontmoetingsplaats. Er is een huiskamer, er zijn ruimten voor de verschillende activiteiten in diverse groepsgrootten, er is een keuken met een koffiefaciliteit, er zijn plekken voor een-op-een gesprekken en er zijn werkplekken met wifi.
- Ontmoetingsplaatsen hebben een goede fysieke bereikbaarheid en zijn goed bereikbaar via de telefoon en website.

- Het bestuur van de ontmoetingsplaatsen faciliteert, middels de accommodatie, activiteiten die toegankelijk zijn voor alle inwoners en die gericht zijn op informatie, ontmoeting, activiteiten, educatie en ondersteuning voor en door de inwoners. De programmering richt zich in eerste instantie op het versterken van de sociale kracht in de eigen wijk. Het meubilair sluit hierop aan.
- Er wordt een goede spreiding van mogelijkheden tot ontmoeting over wijken en dorpen nagestreefd, zodat inwoners binnen fietsafstand (maximaal 4 kilometer) gebruik kunnen maken van een laagdrempelige ontmoetingsplaats.

Exploitatie

- De gemeente biedt subsidie voor basisvoorzieningen, zoals meubilair, digitale hulpmiddelen en keukenfaciliteiten, om activiteiten in ontmoetingsplaatsen te ondersteunen.
- De ontmoetingsplaatsen dienen zo zelfstandig mogelijk te zijn in hun exploitatie (kosten)/vrijwilligersbesturen.
- Bibliotheken worden erkend als ontmoetingsplaatsen en sportaccommodaties als ontmoetingsplekken. Sportaccommodaties kunnen buiten reguliere gebruikstijden worden ingezet voor sociale activiteiten.

Samenwerking

- Bij het ontwikkelen en beheren van ontmoetingsplaatsen wordt actief samengewerkt met inwoners en wijkplatforms. In Woerden wordt daarnaast gewerkt met een 'buurtverbinder' van gro-up Buurtwerk. Gro-up ondersteunt inwoners bij het initiëren en ontplooiën van initiatieven, onder andere in de ontmoetingsplaatsen. Sportverenigingen en -accommodaties worden actief betrokken bij het versterken van de sociale basis in wijken en dorpen. Zij worden gestimuleerd om hun accommodaties in te zetten als ontmoetingsplekken.

Eigendom

- De gemeente borgt de continuïteit van de toegankelijkheid en maatschappelijke functie van belangrijke ontmoetingsplaatsen middels subsidie; het eigendom van het gebouw is daarbij geen uitgangspunt.
- Particuliere en commerciële partijen kunnen via samenwerkingsovereenkomsten betrokken worden bij het beheer en de exploitatie van ontmoetingsplaatsen, mits

de maatschappelijke functie gewaarborgd blijft. De gemeente behoudt altijd de regie bij maatschappelijke accommodaties.

- Ontmoetingsplaatsen en commerciële exploitatie wordt alleen toegestaan als er afspraken zijn over toegankelijkheid, gebruik en maatschappelijke meerwaarde.

Financiën

- De financiële haalbaarheid van ontmoetingsplaatsen wordt eens in de 4 jaar geëvalueerd, waarbij zowel het gebruik als de exploitatiekosten worden meegewogen.
- Om in de exploitatiekosten zo zelfstandig mogelijk te zijn, wordt er van beheerders verlangd dat:
 - Commerciële partijen volwaardige tarieven betalen.
 - Inwoners- en maatschappelijke initiatieven voorrang hebben op commerciële activiteiten.
 - Inkomsten uit activiteiten en verdiensten worden ingezet ten behoeve van de vaste lasten of de kernactiviteit zelf.

3.5.2 Beleidsregels cultuur & informatie

De gemeenten erkennen de rol van culturele en informatieve voorzieningen in het versterken van de sociale samenhang, het bevorderen van creativiteit en het toegankelijk maken van kennis en erfgoed. Om een toekomstbestendige culturele infrastructuur te waarborgen, zijn er in deze paragraaf beleidsregels opgesteld voor het beheer, de exploitatie, de samenwerking en de financiering van culturele en informatieve voorzieningen. Deze regels zijn bedoeld om het culturele landschap in Woerden en Oudewater optimaal te benutten en duurzaam in te richten, waarbij toegankelijkheid en multifunctioneel gebruik centraal staan.

Deze beleidsregels zijn van toepassing op de volgende instellingen en doelgroepen:

Culturele instellingen en voorzieningen

- Het Klooster Woerden (podiumkunsten, muziekschool en kunsteducatie).
- Stadsmuseum Woerden (erfgoed en kunstexposities).
- Bibliotheek met verschillende locaties.
- Cultuurhistorische verenigingen (zoals historische genootschappen en erfgoedstichtingen).

- Muziekscholen en cultuuronderwijsinitiatieven.
- De lokale omroep.

Kunst- en cultuurverenigingen

- Muziekverenigingen en fanfares (zoals Fanfare De Vriendschap, Fanfare Excelsior, Kunst na Arbeid en Nieuw Leven).
- Toneelverenigingen en amateurtoneelgezelschappen.
- Dansscholen en dansgezelschappen.
- Beeldende kunstinitiatieven en ateliers voor kunstenaars.
- Schrijvers- en poëziecollectieven.

Evenementenorganisatoren en festivalinitiatieven

- Cultuurfestivals en stadsbrede evenementen (zoals Woerdense Cultuurnacht en Open Monumentendag).
- Theater- en muziekfestivals (zoals het Klooster Theaterfestival).
- Jaarlijkse kunst- en cultuurmarkten.

Onderwijs en maatschappelijke organisaties

- Basisscholen en middelbare scholen (voor cultuureducatie en samenwerking met culturele instellingen).
- Samenwerkingsverbanden tussen onderwijs en cultuur, zoals CKV-programma's.
- Zorg- en welzijnsorganisaties (die culturele activiteiten inzetten voor doelgroepen zoals ouderen en mensen met een beperking).

De beleidsregels zorgen ervoor dat deze instellingen en verenigingen kunnen beschikken over passende huisvesting, eerlijke financiering en samenwerking met andere partijen om cultuur breed toegankelijk te maken. Daarbij wordt een balans gezocht tussen maatschappelijke en commerciële exploitatie, zodat culturele voorzieningen kunnen blijven functioneren zonder hun publieke rol te verliezen.

Met deze beleidsregels geven de gemeenten richting aan de ontwikkeling van een veerkrachtige en inclusieve culturele sector, waarin ruimte is voor zowel gevestigde instellingen als nieuwe initiatieven.

Beheer

- Culturele voorzieningen worden fysiek en digitaal toegankelijk gemaakt voor alle inwoners, met aandacht voor inclusie en diversiteit. Bij renovatie en nieuwbouw wordt rekening gehouden met toegankelijkheid voor ouderen en mensen met een beperking.
- Onderhoudsbeleid richt zich op verduurzaming, energie-efficiëntie en het geschikt maken van gebouwen voor multifunctioneel gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de functie van cultuurhistorisch erfgoed.

Exploitatie

- Culturele accommodaties worden primair ingezet voor maatschappelijke en culturele activiteiten, zoals educatie, kunst, erfgoed, muziekverenigingen en podiumkunsten.
- Commercieel gebruik is toegestaan, mits dit past binnen de programmering en geen afbreuk doet aan de maatschappelijke en culturele functie. Prioriteit blijft bij maatschappelijke en culturele gebruikers.
- De bezetting en het gebruik van culturele accommodaties worden geoptimaliseerd door flexibel gebruik en samenwerking tussen instellingen.
- Bij de optimalisatie van bezetting wordt rekening gehouden met de huidige capaciteitsproblemen van culturele instellingen. De gemeenten onderzoeken uitbreidingsmogelijkheden en herontwikkeling van bestaande culturele ruimten.

Samenwerking

- Culturele accommodaties kunnen worden ingezet als creatieve hubs of werkplaatsen voor lokale kunstenaars en creatieve ondernemers, zonder winstoogmerk. De gemeenten onderzoeken mogelijkheden om betaalbare werken en oefenruimten te faciliteren, bijvoorbeeld via herbestemming van gemeentelijk vastgoed.
- De gemeenten faciliteren relevante culturele evenementen en festivals door het beschikbaar stellen van ruimten en het bieden van organisatorische ondersteuning.
- Bibliotheken en culturele instellingen worden actief betrokken bij bredere maatschappelijke vraagstukken, zoals digitale inclusie, educatie en ontmoetingsfuncties in wijken.

- De gemeenten stimuleren samenwerking tussen scholen en culturele instellingen om cultuureducatie te bevorderen en culturele accommodaties efficiënter te benutten.

Eigendom

- Bij eventuele verkoop of verzelfstandiging van het vastgoed wordt vooraf een maatschappelijke kosten-batenanalyse uitgevoerd om te waarborgen dat de publieke belangen behouden blijven.
- Gebouwen worden multifunctioneel ontwikkeld, zodat ze in principe in de toekomst flexibel inzetbaar blijven voor verschillende culturele en maatschappelijke functies.

Financiën

- Culturele instellingen met aantoonbare maatschappelijke meerwaarde kunnen in aanmerking komen voor een subsidie bij het gebruik van maatschappelijke accommodaties. De gemeenten hanteren hiervoor heldere criteria op basis van de beslisboom. Tegelijkertijd stimuleren de gemeenten dat instellingen, zoals het theater, toewerken naar meer zelfstandigheid, onder andere door het aantrekken van grotere publieksstromen en commerciële programmering.

3.5.3 Beleidsregels welzijn & zorg

De gemeenten Woerden en Oudewater ondersteunen een breed scala aan organisaties die actief zijn binnen het domein van welzijn en preventieve zorg. Deze organisaties spelen een cruciale rol in het versterken van de sociale basis, het bieden van laagdrempelige ondersteuning en het bevorderen van de gezondheid en vitaliteit van inwoners. Binnen de gemeenten zijn onder andere de GGD regio Utrecht, het Sociaal Team, Woerden Wijzer, Mantelzorg Oudewater, welzijnsorganisaties zoals SAM Woerden en Beweegteam Woerden, en diverse wijkplatforms en buurtverenigingen belangrijke partijen die gebruik maken van gemeentelijke accommodaties of ondersteuning ontvangen bij hun huisvesting.

Daarnaast dragen zorginstellingen, ouderenorganisaties, huisartsenpraktijken, jeugd- en gezinsteam en maatschappelijke dienstverleners bij aan het welzijn van inwoners. De gemeenten faciliteren deze partijen waar nodig door huisvesting en ontmoetingsruimten beschikbaar te stellen voor preventieve zorgprogramma's, inloopspreekuren, mantelzorgondersteuning en sociale ontmoetingen.

Met deze beleidsregels wordt geborgd dat accommodaties voor welzijn & zorg optimaal worden ingezet om maatschappelijke doelen te ondersteunen. Dit betekent dat toegankelijkheid, duurzaamheid en samenwerking tussen organisaties centraal staan bij het beheer en gebruik van gemeentelijke voorzieningen.

Beheer

- Publieke gebouwen zoals ontmoetingsplaatsen en bibliotheken worden ingezet als plekken voor informatie, ontmoeting, activiteiten, educatie, ondersteuning en zorg.
- Bij de huisvesting en inrichting van welzijnsvoorzieningen wordt rekening gehouden met het Hitteplan, zodat kwetsbare inwoners in publieke gebouwen verkoeling kunnen vinden tijdens hittegolven.

Exploitatie

- Gemeentelijke accommodaties worden beschikbaar gesteld aan sociaal maatschappelijke zorgorganisaties die bijdragen aan welzijn, preventieve zorg en sociale ondersteuning. Welzijnsorganisaties krijgen toegang tot ruimten voor activiteiten gericht op het vergroten van de sociale kracht: de zeven componenten c.q. pijlers die enerzijds betrekking hebben op persoonlijke indicatoren (zelfredzaamheid, participatie, mate van eenzaamheid, financiële zelfredzaamheid) en anderzijds wijk- of kerngerichte indicatoren (beleving van leefbaarheid en veiligheid, sociale samenhang in de buurt).
- Maatschappelijke accommodaties kunnen tijdelijk worden ingezet voor opvang of noodhuisvesting voor specifieke doelgroepen in samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties.

Samenwerking

- De gemeenten stimuleren samenwerking tussen zorginstellingen, welzijnsorganisaties, woningcorporaties en buurtinitiatieven om de inzet van maatschappelijke accommodaties te optimaliseren.
- Bibliotheken en welzijnsorganisaties worden ingezet als laagdrempelige informatie- en ondersteuningspunten voor inwoners met zorg- en welzijnsvragen.

Eigendom

- Eigendom van de accommodatie is geen vereiste.

Financiën

- De gemeenten passen duidelijke criteria toe, gebaseerd op de subsidieregeling voor instellingen op het gebied van welzijn & zorg met aantoonbare maatschappelijke meerwaarde.

3.5.4 Beleidsregels dienstverlening

Deze beleidsregels gelden voor alle gemeentelijke accommodaties die worden gebruikt voor dienstverlening aan inwoners, inclusief gemeentekantoren en andere dienstverlenende locaties. De focus ligt op efficiënt ruimtegebruik, verduurzaming en strategische samenwerking met maatschappelijke en overheidsinstanties.

Beheer

- De werkomgeving wordt ingericht volgens moderne standaarden voor hybride werken, efficiënt ruimtegebruik en digitalisering, om flexibiliteit in de toekomst te garanderen.
- De gemeenten hanteren een flexibel beheerplan waarmee tijdig op veranderende ruimtelijke behoeften wordt geanticipeerd, bijvoorbeeld bij een toenemende vraag naar gedeeld gebruik of bij organisatorische wijzigingen.

Exploitatie

- Clustering van gemeentelijke functies met maatschappelijke en publieke dienstverleners wordt actief bevorderd om efficiëntie en samenwerking te stimuleren.
- Gebruik van gemeentelijke vergaderruimten buiten kantoortijden door vrijwilligersorganisaties wordt, waar mogelijk, gefaciliteerd.

Samenwerking

- Gemeentelijke huisvesting wordt afgestemd op samenwerkingen binnen de regio en met ketenpartners, zoals de provincie, politie, veiligheidsregio, GGD en andere overheidsinstanties.

Eigendom

- Periodieke evaluatie zal bepalen of dienstverlenende locaties nog passend zijn of dat herstructurering nodig is.

Financiën

- Verduurzaming van gemeentelijke kantoren en andere gebouwen wordt gefinancierd binnen de bredere gemeentelijke duurzaamheidsstrategie, met inzet van externe subsidiemogelijkheden zoals opgenomen in de Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2022-2030.

3.5.5 Beleidsregels sport & spel

Sportvoorzieningen vormen een essentieel onderdeel van de gemeenten en dragen bij aan gezondheid, sociale samenhang en participatie. De gemeenten Woerden en Oudewater ondersteunen een breed scala aan sporten door middel van huisvesting, onderhoud en exploitatie van sportaccommodaties. In lijn met het sportbeleid en de MJOP's worden diverse sportverenigingen en -disciplines gefaciliteerd. In de gemeente Woerden is er specifieke aandacht voor de volgende sporten: voetbal, hockey, korfbal, atletiek en wielersport. De gemeente Oudewater maakt geen onderscheid tussen verschillende sporten, de sporten die gebruik maken van gemeentelijke accommodaties zijn historisch gegroeid.

Een vereniging die activiteiten organiseert wordt gezien als sportvereniging als zij als zodanig bij de Kamer van Koophandel vermeld staat. Sportverenigingen en -accommodaties worden niet alleen ondersteund als sportvoorziening, maar vervullen ook een maatschappelijke functie als ontmoetingsplek voor inwoners. Gemeentelijke investeringen in sportvoorzieningen zijn gericht op verduurzaming, multifunctioneel gebruik en het toekomstbestendig maken van accommodaties. De spreiding en de capaciteit van sportaccommodaties worden afgestemd op de bevolkingsgroei, vergrijzing, het leefbaar houden van kleine kernen en de behoeften van de verschillende sportverenigingen.

Daarnaast is er specifieke aandacht voor inclusie en laagdrempelige toegang tot sportvoorzieningen. Dit betekent dat sportaccommodaties worden ontworpen en beheerd met oog voor toegankelijkheid voor ouderen, jongeren en mensen met een beperking. Sportverenigingen en maatschappelijke organisaties worden gestimuleerd

om samen te werken en hun accommodaties breder in te zetten voor activiteiten die bijdragen aan de gezondheid en het welzijn van inwoners.

Deze beleidsregels richten zich op het beheer, de exploitatie, samenwerking, eigendom en financiële aspecten van sportaccommodaties, zodat de sportinfrastructuur in de gemeenten Woerden en Oudewater optimaal aansluit op de gemeentelijke ambities en maatschappelijke behoeften.

Beheer

- Onderhoudsbeleid richt zich specifiek op het in stand houden van binnen- en buitensportaccommodaties, waaronder sporthallen, sportzalen, gymzalen, sportvelden en zwembaden.

Exploitatie

- Marktconforme huurprijzen gelden voor commerciële sportactiviteiten; maatschappelijke organisaties die op basis van beleid aantoonbaar worden ondersteund kunnen op basis van de subsidieregeling een aanvraag doen.

Samenwerking

- Regionale samenwerking wordt versterkt om efficiënt gebruik van sportvoorzieningen te waarborgen, zoals gezamenlijke ontwikkeling van sportclusters en gedeelde voorzieningen.

Eigendom

- Bij grootschalige sportinvesteringen wordt publiek-private samenwerking (PPS) overwogen om de financiële haalbaarheid te vergroten.

Financiën

- Sportverenigingen met een maatschappelijke functie kunnen in aanmerking komen voor extra ondersteuning, mits zij bijdragen aan de gemeentelijke beleidsdoelen zoals jeugdparticipatie en inclusiviteit.

3.5.6 Beleidsregels onderwijs

Het beleid rondom onderwijsgebouwen wordt primair vastgesteld binnen het IHP, waarin de gemeenten samen met schoolbesturen de huisvestingsopgaven en investeringsplanning bepalen. Het IHP vormt de leidraad voor de langetermijnplanning van onderwijshuisvesting en wordt afgestemd op demografische ontwikkelingen, onderwijskundige ambities en ruimtelijke vraagstukken binnen de gemeenten. Hiervoor maken de gemeenten structureel gebruik van prognoses van erkende prognosebureaus, die periodiek worden geactualiseerd. Op basis hiervan wordt actief gestuurd op groei- of krimpopgaven per wijk of kern.

De gebouwen zijn juridisch eigendom van de schoolbesturen, wat betekent dat de gemeenten slechts beperkte zeggenschap hebben over dagelijks gebruik en exploitatie. Indien een gebouw niet langer voor onderwijsdoeleinden wordt gebruikt en de onderwijsbestemming vervalt, kunnen de gemeenten, als zij (mede) hebben gefinancierd, een economisch claimrecht uitoefenen; het pand valt dan in beginsel terug aan de betreffende gemeente, tenzij hierover andere afspraken zijn gemaakt. Dit is zo wettelijk bepaald.

Het accommodatiebeleid geeft aanvullende richtlijnen die richtinggevend zijn voor de discussies binnen het IHP. Hierbij wordt ingegaan op thema's zoals multifunctioneel gebruik, verduurzaming, clustering met maatschappelijke functies en efficiënte benutting van de onderwijsgebouwen. Dit draagt bij aan een integrale benadering, waarbij onderwijshuisvesting niet alleen wordt gezien als een afzonderlijke opgave, maar als een essentieel onderdeel van het bredere maatschappelijke en ruimtelijke beleid.

Binnen deze beleidsregels wordt de koppeling gelegd tussen het onderwijsbeleid en het gemeentelijk accommodatiebeleid, zodat er een duidelijke lijn ontstaat voor de wijze waarop onderwijshuisvesting wordt geïntegreerd in de bredere gemeentelijke vastgoedstrategie. De beleidsregels bieden houvast voor besluitvorming en samenwerking met schoolbesturen en andere maatschappelijke partners bij de uitwerking van het IHP.

Beheer

- Leegstaande onderwijsruimten worden actief gemonitord en, waar relevant, herbestemd voor maatschappelijke doeleinden.

Exploitatie

- Gymzalen worden primair gebruikt door scholen; sportverenigingen en andere gebruikers kunnen deze buiten schooluren gebruiken.
- Afspraken over extra sportvelden in het voortgezet onderwijs worden geëvalueerd om vast te stellen in hoeverre deze door de gemeenten gefaciliteerd moeten worden.

Samenwerking

- Gemeenten, schoolbesturen en kinderopvangorganisaties werken nauwer samen om onderwijshuisvesting en multifunctioneel gebruik beter te coördineren. IKC-vorming wordt beleidsmatig ondersteund.
- Er worden duidelijke afspraken gemaakt over het delen van schoolgebouwen met andere maatschappelijke organisaties buiten schooltijden.
- Scholen worden gestimuleerd om als wijkvoorziening te fungeren, waarbij onderwijsgebouwen een bredere sociale functie krijgen.
- Hoewel de gemeenten geen directe zeggenschap hebben over verhuur of gebruik buiten schooltijd, wordt medegebruik gefaciliteerd via afspraken in het IHP, inzet op gebiedsgerichte samenwerking en ondersteuning bij beheer en organisatie. Bij investeringsverzoeken kunnen de gemeenten medegebruik als wenselijke randvoorwaarde meenemen.

Eigendom

- Clustering van scholen wordt onderzocht als oplossing voor efficiënter ruimtegebruik, zonder fusie, maar met gedeelde faciliteiten onder één dak.
- Juridisch eigendom ligt bij de schoolbesturen; de gemeenten behouden bij gemeentelijke investeringen doorgaans een economisch belang, met terugvalverplichting bij functiewijziging.
- Medegebruik en tijdelijke verhuur bij leegstand zijn juridisch de verantwoordelijkheid van het schoolbestuur. De gemeenten hanteren een faciliterende rol en bevorderen afspraken over maatschappelijk gebruik, om zo de publieke/maatschappelijke waarde van de investering maximaal te benutten.

Financiën

- Toetsing en coördinatie van contracten tussen scholen en kinderopvangorganisaties wordt geïntensiveerd om meer grip te krijgen op financiële en juridische afspraken.
- Huurprijzen en subsidies voor gedeeld gebruik worden afgestemd op de maatschappelijke functie en de financiële haalbaarheid binnen de gemeentelijke begroting.
- Ruimtegebruik door kinderopvangorganisaties wordt in beginsel op basis van een commerciële huurprijs verrekend.

3.6. Samenwerking domein Ruimte en Sociaal domein

Op basis van alle beleidsdoelen, juridische kaders en werkwijzen die zijn beschreven in het accommodatiebeleid van de gemeenten Woerden en Oudewater, is het essentieel dat het Domein Ruimte en het Sociaal Domein integraal samenwerken om te komen tot een doelmatige, rechtmatige en maatschappelijk gedragen inzet van gemeentelijke accommodaties.

De samenwerking tussen het Domein Ruimte en het Sociaal Domein vormt de basis voor een toekomstbestendig accommodatiebeleid. Uitgangspunt is dat alle gebruikers kostprijsdekkende huur betalen. Tegelijkertijd kunnen de gemeenten ervoor kiezen om partijen en activiteiten die bijdragen aan beleidsdoelstellingen en daarmee binnen een publieke taak vallen, te faciliteren. Deze werkwijze vereist nauwe afstemming tussen beleid (vraagkant) en vastgoed (aanbodkant).

Sociaal Domein:

- Beoordeelt of een initiatief of organisatie past binnen vastgesteld beleid (bijvoorbeeld MAG, Sportakkoord, Kunst- en Cultuurnota).
- Hanteert de beslisboom vraagzijde om te bepalen of een huisvestingsaanvraag beleidsmatig ondersteund wordt.
- Bepaalt of en hoeveel financiële ruimte er is voor een bijdrage aan de huisvestingslasten.
- Formuleert het maatschappelijk belang en motiveert waarom sprake is van een publieke taak (conform artikel 25h lid 5 sub c Mw).

Domein Ruimte:

- Hanteert de beslisboom aanbodzijde om te bepalen welk vastgoed beschikbaar, passend en toekomstbestendig is.
- Bereidt een passende vastgoedoplossing voor op basis van de input van beleid (locatie, exploitatie, MJOP, verduurzaming).
- Voert het gesprek over contracteren, beheer en eigenaarslasten.
- Zorgt voor toepassing van kostprijsdekkende huur.
- Adviseert het Sociaal Domein over het beschikbare aanbod, gebaseerd op kennis van zowel de eigen vastgoedportefeuille als de bredere vastgoedmarkt. Daarnaast is het Domein Ruimte verantwoordelijk voor het aankopen, huren, ontwikkelen, realiseren en onderhouden van de benodigde maatschappelijke accommodaties.
- Wanneer in het uitvoeringsprogramma een haalbaarheidsonderzoek voor een project is opgenomen of wanneer er een incidenteel verzoek hiervoor wordt gedaan, wordt dit uitgevoerd volgens de vastgestelde werkwijze van de gemeenten. Vooraf vindt afstemming plaats binnen de portfoliotafel, waar urgentie, maatschappelijke impact en beschikbare ambtelijke capaciteit worden bepaald. Binnen de portfoliotafel wordt de prioritering van projecten uit het uitvoeringsprogramma bekrachtigd; incidentele haalbaarheidsonderzoeken worden aan deze prioritering toegevoegd.

Beleid en vastgoed treden samen op richting gebruikers, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:

- Eén loketgedachte; de aanvrager ervaart één proces waarin beleid en vastgoed samenwerken in communicatie en besluitvorming. Dit kan door middel van één aanspreekpunt voor de gebruiker.
- Eenduidige boodschap; het huur- en toewijzingsstelsel is transparant en toepasbaar op basis van de beslisbomen.
- Formele borging; huisvestingsbesluiten worden vastgelegd in een integrale beschikking of overeenkomst, inclusief onderbouwing van de publieke taak.

Alle subsidieaanvragen met een ruimtevraag waarvan partijen niet zelf in staat zijn om deze te bekostigen kennen voortaan een verplichte huisvestingsparagraaf, gebaseerd op de beslisboom.

Minstens jaarlijks voeren beleid en vastgoed gezamenlijk een evaluatie van subsidies en vastgoedgebruik uit:

- Kloppen de toewijzingen nog?
- Worden beleidsdoelen gehaald?
- Is de subsidie nog nodig of af te bouwen?
- Kan het vastgoed efficiënter worden benut of gedeeld?

Deze evaluatie voedt ook het actualiseren van de beslisbomen en het financiële beeld van het accommodatiebeleid.

3.7. Conclusie

Dit hoofdstuk legt het kader vast voor het beheer, gebruik en de toewijzing van maatschappelijke accommodaties in de gemeenten Woerden en Oudewater. De beslisbomen en beleidsregels vormen samen een gestructureerd en transparant instrumentarium dat richting geeft aan de gemeentelijke besluitvorming. Hiermee is vastgelegd op welke wijze aanvragen en vastgoedobjecten worden beoordeeld en welke criteria leidend zijn in de afweging.

De algemene beleidsregels geven een basis die geldt voor alle accommodaties. De specifieke regels per categorie voorzien in maatwerk voor ontmoetingsplaatsen, sport & spel, cultuur & informatie, onderwijs, welzijn & zorg en dienstverlening. Samen zorgen zij voor een doelmatige, duurzame en toekomstbestendige inzet van gemeentelijke voorzieningen.

De periodieke toepassing van de beslisbomen en de vierjaarlijkse actualisatie van de beleidsregels waarborgen dat het accommodatiebeleid actueel en wendbaar blijft. Het beleid borgt dat maatschappelijke waarde, ruimtelijke beschikbaarheid en financiële haalbaarheid in samenhang worden afgewogen en dat keuzes consistent en inzichtelijk tot stand komen.

4. Vastgoedbeleid en portefeuille



De gemeente Woerden en de gemeente Oudewater beschikken over een maatschappelijke vastgoedportefeuille die uiteenlopende functies ondersteunt op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, zorg en dienstverlening. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij het huidige vastgoedbeleid en de wijze waarop het gemeentelijk vastgoed wordt georganiseerd, benut en beheerd. Daarbij wordt eerst ingegaan op de beleidsmatige kaders en organisatorische uitgangspunten (paragraaf 4.1), gevolgd door een eerste verkenning van de feitelijke vastgoedportefeuille van beide gemeenten (paragraaf 4.2).

De analyse van de gemeentelijke eigendommen brengt in beeld hoe het vastgoed is verdeeld over verschillende functies en gebieden, wat de technische staat en bezettingsgraad is, en in hoeverre het vastgoed voldoet aan duurzaamheidsdoelstellingen. Ook wordt stilgestaan bij de aanwezigheid van energielabels en het strategisch belang van bepaalde objecten in het licht van toekomstige ontwikkelingen.

4.1. Vastgoedbeleid

4.1.1 Spelregels Vastgoed: zakelijk en maatschappelijk betrokken Woerden

De gemeente Woerden beheert een veelzijdige vastgoedportefeuille die bijdraagt aan zowel maatschappelijke als strategische beleidsdoelstellingen. Om deze portefeuille effectief en transparant te beheren, zijn in het document 'Spelregels Vastgoed: zakelijk en maatschappelijk betrokken Woerden' duidelijke richtlijnen opgesteld. Deze spelregels bieden kaders voor eigendom, beheer, exploitatie en financiering van gemeentelijk vastgoed en zorgen voor een evenwichtige afweging tussen maatschappelijk nut en financieel rendement.

De gemeente Oudewater heeft op dit moment geen vastgelegde afspraken rondom het beheer van haar vastgoedportefeuille.

Dit accommodatiebeleid biedt handvatten om het vastgoedbeheer te structureren en beter te laten aansluiten op beleidsdoelen en maatschappelijke behoeften en vervangt hiermee de 'Spelregels Vastgoed: zakelijk en maatschappelijk betrokken Woerden'.

4.1.2 Huidige situatie

Beide gemeenten hebben te maken met een versnipperde aanpak in het beheer van vastgoed, wat leidt tot gebrek aan eenduidige afspraken en structurele coördinatie. De gemeenten gebruiken een vastgoedbeheersysteem maar afspraken over huur en

eigendom zijn niet systematisch vastgelegd en worden op individueel niveau beheerd. Tijdens het opstellen van dit accommodatiebeleid bleek het een grote uitdaging om actuele en complete gegevens over de vastgoedportefeuille te verzamelen. Het Domein Ruimte functioneert voornamelijk als verhuurder, gericht op contractbeheer en het innen van huur, zonder een strategische rol te spelen in het maatschappelijk gebruik van de totale vastgoedportefeuille. Dit beperkt de mogelijkheden om vastgoed effectief in te zetten als instrument voor gemeentelijke beleidsdoelen.

Daarnaast ontbreekt een integrale strategie voor de toewijzing en het beheer van maatschappelijke accommodaties, wat leidt tot tempoverschillen tussen het Domein Ruimte en het Sociaal Domein. Dit zorgt ervoor dat maatschappelijke initiatieven onvoldoende worden ondersteund met passend vastgoed en dat er geen duidelijke afstemming is tussen beleidsmatige ambities en de daadwerkelijke huisvesting. Een extra complicerende factor is dat inwoners steeds vaker zelf het initiatief nemen om culturele activiteiten te organiseren, maar dat de beheerders van accommodaties dit soms beperken door starre regels en structuren.

Hoewel er een demarcatielijst bestaat waarin verantwoordelijkheden rondom buurtcentra en wijkvoorzieningen zijn vastgelegd, blijft er onduidelijkheid over de rolverdeling tussen het Domein Ruimte en het Sociaal Domein. Dit wordt verder bemoeilijkt doordat vastgoedbeheer onvoldoende inzicht heeft in de inhoudelijke verantwoording van subsidies, terwijl het Sociaal Domein niet altijd betrokken is bij de kostenstructuur van vastgoed. Hierdoor worden beslissingen over maatschappelijke accommodaties vaak ad hoc genomen, zonder een overkoepelende visie op hoe initiatieven ruimte krijgen en welke ondersteuning daarbij hoort.

De samenwerking tussen vastgoed en andere domeinen zoals team gebiedsgericht werken, fysieke leefomgeving is beperkt. Team gebiedsgericht werken beschikt over budgetten om initiatieven te ondersteunen, maar door het gebrek aan afstemming met vastgoed worden deze middelen niet optimaal benut. Dit accommodatiebeleid biedt handvatten om het vastgoedbeheer te structureren en beter te laten aansluiten op beleidsdoelen en maatschappelijke behoeften.

4.1.3 Wettelijke vereisten duurzaamheid

Vanaf 2023 is het verplicht dat elk kantoor groter dan 100 m² minimaal energielabel C heeft. In 2030 wordt zelfs energielabel A verplicht. Tegen 2050 moeten alle gebouwen in Nederland energielabel A hebben, wat betekent dat ze zeer energiezuinig zijn en

bijna geen energie verbruiken. Om te voldoen aan de Klimaatwet 2019 moeten utiliteitsgebouwen (zoals kantoren, scholen en ziekenhuizen) vanaf 2050 voldoen aan de renovatiestandaard, met een label A++ of A+++, afhankelijk van de gebruiksfunctie van het gebouw. Voor monumenten geldt een uitzondering; de rijksoverheid streeft ernaar om alle monumenten tegen 2050 energielabel B te laten hebben. Vanaf 2030 mogen woningcorporaties en (particuliere) verhuurders geen woningen meer verhuren met een slecht energielabel (label E, F of G). Dit betekent dat alle woningen in de portefeuille van de gemeenten verduurzaamd moeten worden naar minimaal label D.

Het behalen van een A++(+) label kan vergelijkbare kosten als renovatie of nieuwbouw van het gebouw met zich meebrengen. Bij het streven naar een A++(+)-label moet de afweging tussen renovatie en nieuwbouw worden gemaakt om de klimaatdoelstellingen te behalen.

Energielabels

Voor utiliteitsgebouwen geldt een verplicht geregistreerd energielabel in de volgende gevallen:

- Bij verkoop van het gebouw.
- Bij verhuur van het gebouw.
- Bij oplevering van een nieuw gebouw.

Dit geldt voor vrijwel alle utiliteitsgebouwen, zoals kantoren, winkels, ziekenhuizen, sportgebouwen en overheidsgebouwen.

Uitzonderingen zijn onder andere:

- Onderwijshuisvesting.
- Gebouwen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m².
- Beschermd monumenten (mits er geen energiebesparende maatregelen mogelijk zijn zonder aantasting van het monumentale karakter).
- Gebouwen die alleen tijdelijk in gebruik zijn (korter dan 2 jaar).
- Religieuze gebouwen zoals kerken en moskeeën.

4.2. Eerste verkenning eigen vastgoed

In deze paragraaf wordt een globale verkenning van de relevante objecten voor dit accommodatiebeleid uit de vastgoedportefeuille van de gemeenten Woerden en Oudewater gepresenteerd. Hierbij ligt de focus op de kwaliteit en kwantiteit van de

gemeentelijke panden, met aandacht voor hun leeftijd, energielabels en bezettingsgraden.

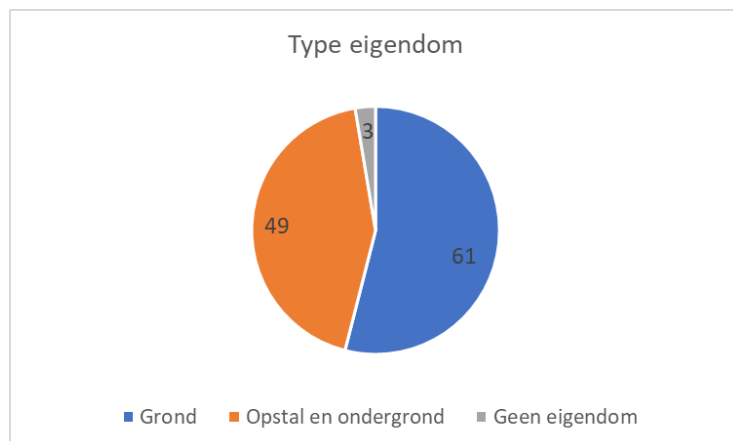
4.2.1 Gemeente Woerden

De gemeente Woerden beschikt over een omvangrijke en diverse vastgoedportefeuille. In deze paragraaf wordt een analyse gepresenteerd van de gemeentelijke eigendommen, met focus op functie, eigendom, bouwkundige staat, duurzaamheid, eigenaarslasten en strategisch belang.

Omvang

De gemeentelijke vastgoedportefeuille is omvangrijk en kent een grote diversiteit aan objecten. In dit accommodatiebeleid ligt de focus op de belangrijkste objecten die direct bijdragen aan maatschappelijke functies en beleidsdoelstellingen. Door deze prioritering ontstaat een helder en hanteerbaar kader voor besluitvorming. De portefeuille met relevante objecten voor het accommodatiebeleid bestaat uit 113 objecten; 52 gebouwen en 61 grondposities. Van 3 objecten is de gemeente geen eigenaar. De functies van de objecten zijn breed maatschappelijk verspreid en onderverdeeld in verschillende categorieën, namelijk:

- Sport & spel.
- Onderwijs.
- Welzijn & zorg.
- Ontmoetingsplaatsen.
- Dienstverlening.
- Cultuur & informatie.
- Overige.



Figuur 4-1 Type eigendom portefeuille Woerden

De totale brutovloeroppervlakte (bvo) van de gemeentelijke gebouwen, relevant voor het accommodatiebeleid in eigendom, bedraagt circa 52.000 m². De bandbreedte in schaalgrootte is fors; van kleinschalige buurtvoorzieningen en woningen tot grootschalige sporthallen, onderwijshuisvesting en zwembaden.

Naast de gebouwen beschikt de gemeente Woerden over 61 grondposities, waarvan de aard en functie sterk uiteenlopen, van volkstuinen en sportvelden tot strategische locaties voor toekomstige gebiedsontwikkeling. De omvang (m²) van deze gronden is niet in kaart gebracht, maar vormt een aanzienlijk aandeel in de ruimtelijke vastgoedvoorraad van de gemeente. Deze posities spelen een belangrijke rol binnen het strategisch grondbeleid.

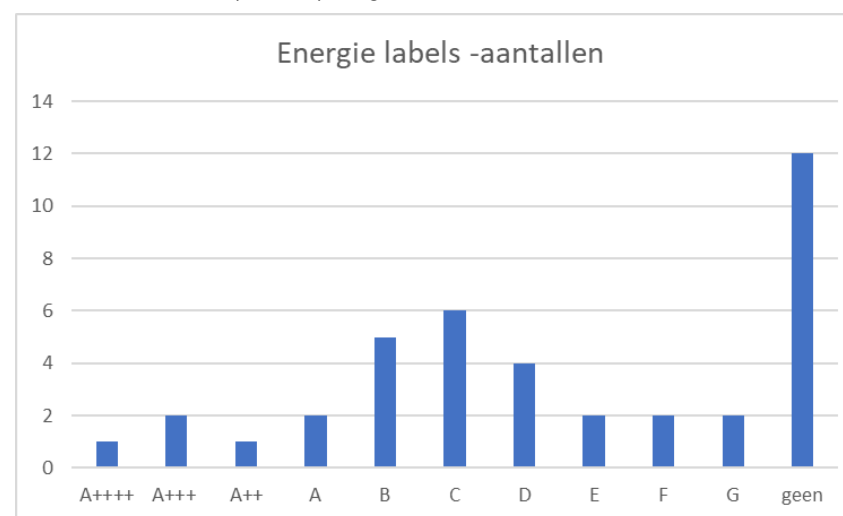
Daarnaast zijn er 3 gebouwen in gebruik die niet in eigendom zijn van de gemeente, maar worden gehuurd van derden. Het feit dat deze gebouwen buiten het gemeentelijke eigendom vallen, betekent dat de gemeente hierin beperkt sturingsruimte heeft op verduurzaming, investeringen en (her)ontwikkeling. Wel zijn deze panden van belang voor het maatschappelijk functioneren van de stad en dienen ze meegenomen te worden in beleidsafwegingen over continuïteit en alternatieven.

Bouwjaren

De bouwjaaranalyse laat zien dat de meeste gebouwen dateren uit de periode 1961-1985, gevolgd door de periodes 1986-2000 en 2001-2015. Slechts een beperkt aantal gebouwen is gerealiseerd na 2016. De technische staat van het overgrote deel van de gebouwen bevindt zich in conditieklasse 3 (redelijk, met aandachtspunten). Slechts enkele gebouwen zijn beoordeeld als goed (klasse 2) of uitstekend (klasse 1). Van een beperkt aantal objecten is de conditie onbekend.

Energie labels

Van de gebouwen uit de relevante vastgoedportefeuille van Woerden beschikt 70% over een geregistreerd energielabel. De spreiding van labels is divers: van A++++ tot G, waarbij het zwaartepunt ligt bij labels A tot en met D. Er zijn ook enkele gebouwen met slechtere labels (F en G) en gebouwen zonder label.



Figuur 4-2 energielabel portefeuille Woerden

Strategisch vastgoed

Binnen Woerden is een groot aantal objecten (grond en gebouwen) door het Domein Ruimte expliciet aangemerkt als strategisch vastgoed. Van de 110 relevante objecten in eigendom van de gemeente zijn er 104 aangemerkt als strategisch.

Bezetting

In Woerden varieert het gebruik sterk. Op basis van het rapport Sportaccommodatiebeleid Gemeente Woerden van Synarchis blijkt dat de bezetting van de binnensportaccommodaties in de kern Woerden beduidend hoger ligt dan in de overige kernen. In Woerden zijn de meeste binnensportvoorzieningen geconcentreerd, mede door de omvang van de kern en de aanwezigheid van meerdere scholen voor voortgezet onderwijs. Dit leidt tot een intensief gebruik en een hoge bezettingsgraad, waarbij de roosters in de winter- en zomermaanden weinig ruimte laten voor extra activiteiten.

In de kernen Harmelen, Kamerik en Zegveld is de bezetting over het algemeen lager. De accommodaties in deze kernen hebben echter een duidelijke functie voor de lokale gemeenschap: zij voorzien in de behoefte van het bewegingsonderwijs en huisvesten de lokale sportverenigingen. In tegenstelling tot de kern Woerden is er in deze kernen geen reële uitwijkmogelijkheid naar andere accommodaties binnen de eigen kern. Uitwijken naar Woerden is voor veel verenigingen en gebruikers praktisch en sociaal onaantrekkelijk, onder meer door vervoersafstanden en het verlies aan binding met het dorp.

Deze combinatie van een hoge druk op de voorzieningen in Woerden en het ontbreken van alternatieven in de kernen maakt dat het behouden van de lokale sportaccommodaties cruciaal is voor het waarborgen van de sportdeelname en het verenigingsleven in de gehele gemeente (bron: Synarchis, Sportaccommodatiebeleid Gemeente Woerden, 2023).

Spreiding

Het gemeentelijk vastgoed in de gemeente Woerden is geografisch verspreid over de vier kernen: Woerden, Harmelen, Kamerik en Zegveld.

Onderwijsgebouwen zijn aanwezig in alle kernen. In Woerden bevinden zich de meeste voorzieningen, inclusief voortgezet onderwijs. De kleinere kernen beschikken elk over een eigen basisschool.

Welzijns- en zorgvoorzieningen bevinden zich hoofdzakelijk in Woerden, met enkele locaties in Kamerik en Harmelen.

De objecten voor dienstverlening, waaronder brandweerposten en gemeentelijke diensten, zijn verdeeld over alle kernen. Het gemeentehuis en andere centrale voorzieningen bevinden zich in Woerden.

Ontmoetingsplaatsen zijn beschikbaar in drie wijken en drie dorpen, onder andere in de vorm van wijkcentra en dorpshuizen.

De categorie sport & spel kent een brede spreiding over het gehele grondgebied. Grote sportcomplexen liggen in Woerden, ook de kleinere kernen beschikken over sportvoorzieningen.

Elke kern beschikt over een bibliotheekvoorziening.

Overige objecten, waaronder volkstuinen, gronden en kleinere gebouwen, bevinden zich vooral aan de randen van de bebouwing en in het buitengebied.

Opvallend is dat het gebied ten zuiden van het spoor relatief weinig gemeentelijk maatschappelijk vastgoed bevat. In wijken zoals Waterrijk, Snel en Polanen en Molenvliet zijn slechts enkele voorzieningen aanwezig in gemeentelijk eigendom.

4.2.2 Gemeente Oudewater

De gemeente Oudewater beschikt over een compacte maar diverse vastgoedportefeuille. In deze paragraaf wordt een analyse op hoofdlijnen gepresenteerd van de gebouwen en grondposities in eigendom van de gemeente. Daarbij ligt de focus op de functies, kwaliteit, duurzaamheid en het strategisch belang van de objecten.

Omvang

De voor dit accommodatiebeleid belangrijkste en relevante gemeentelijke vastgoedportefeuille omvat 22 objecten; 13 gebouwen en 9 grondposities. Alle objecten zijn in eigendom van de gemeente. De gebouwen zijn verdeeld over de volgende maatschappelijke functies:

- Sport & spel.
- Onderwijs.
- Cultuur & informatie.
- Dienstverlening.
- Ontmoetingsplaats.
- Overig vastgoed.

De totale bruto vloeroppervlakte (bvo) van de gemeentelijke gebouwen bedraagt circa 8.874 m². De oppervlakten variëren sterk; van het kleine Weeghuisje (5 m²) tot de grote sporthal De Noort Syde (2.511 m²).

De oppervlakten van de negen grondposities zijn niet in kaart gebracht.

Bouwjaren

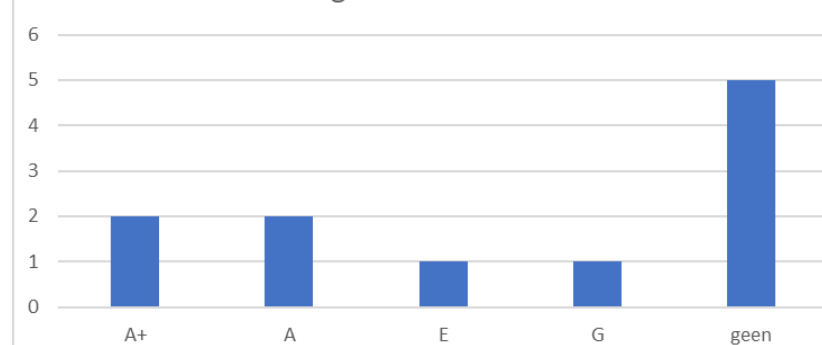
De bouwjaren van de gebouwen variëren van vóór 1945 tot 2012. Geen enkel gebouw is gerealiseerd na 2012. De bouwkundige staat van de gebouwen is overwegend redelijk; het merendeel van de objecten bevindt zich in conditieklasse 3 (redelijk, met aandachtspunten), drie objecten in klasse 4 (matig) en slechts één object in klasse 2 (goed). Voor geen enkel gebouw is de conditie als uitstekend (klasse 1) beoordeeld. Voor enkele gebouwen is reeds een renovatiejaar vastgesteld, waaronder de Immanuelschool en sportzaal De Eiber (beide in 2025).

Energie labels

Van de vastgoedobjecten beschikt circa 55% over een geregistreerd energielabel. Het merendeel hiervan betreft label A of A+. Daarnaast komen ook de labels E en G voor.

Strategisch vastgoed

Energie labels - aantallen



Figuur 4-3 Energie labels portefeuille Oudewater

Binnen de portefeuille zijn meerdere objecten door het Domein Ruimte aangemerkt als strategisch vastgoed. Van de 22 objecten in eigendom van de gemeente zijn er 18 aangemerkt als strategisch.

Bezetting

Op basis van het Accommodatiebeleid Gemeente Oudewater (Synarchis, 15 september 2023) kan geconcludeerd worden dat de bezetting van de sportaccommodaties in Oudewater over het algemeen lager ligt dan de landelijke referentiewaarden. Sporthal De Noort Syde heeft met circa 1.231 uur per jaar niet voldoende bezetting (landelijke ondergrens sporthal: 1.500 uur), terwijl sportzaal De Eiber met 1.810 uur ruim voldoende bezetting heeft voor een sportzaal.

Het lage gebruik van De Noort Syde wordt vooral veroorzaakt door het beperkte aantal actieve en kleinere binnensportverenigingen in de gemeente. Daarnaast is het weekendgebruik laag. Omdat Oudewater slechts over een beperkt aantal accommodaties beschikt, is er binnen de gemeente geen echte uitwijkmogelijkheid naar andere locaties bij hogere bezettingsdruk. De analyse laat zien dat er capaciteit in De Noort Syde beschikbaar is om activiteiten van De Eiber over te nemen bij sluiting, waarmee de bezetting van De Noort Syde zou stijgen naar circa 2.100 uur per jaar.

Kortom: de huidige bezetting van de sportaccommodaties in Oudewater is relatief laag, maar er is voldoende capaciteit voor de lokale vraag. Door de beperkte schaal van de

gemeente is behoud van de bestaande accommodaties belangrijk voor het lokale verenigingsleven en het bewegingsonderwijs (bron: Synarchis, 2023).

Spreiding

Het gemeentelijk vastgoed in Oudewater is bijna volledig geconcentreerd in de kern Oudewater. De kleinere kernen, zoals Hekendorp, Snelrewaard en Papekop, bevatten geen maatschappelijke accommodaties, behalve een oude grafdelverswoning in Oudewater. De spreiding van functies is beperkt en volgt de compacte structuur van de gemeente.

Onderwijsvoorzieningen bevinden zich uitsluitend in de kern Oudewater.

De categorie dienstverlening bestaat uit het Stadskantoor Oudewater, centraal gesitueerd binnen de stadskern, en de brandweerkazerne.

Binnen de categorieën ontmoeting en cultuur & informatie zijn De Heksenwaag, het Cultuurhuis en het Touwmuseum aanwezig. Deze zijn gesitueerd in het centrum van Oudewater en vormen een herkenbare culturele cluster in de binnenstad.

Sport & spel kent een logische spreiding aan de noord- en zuidrand van Oudewater.

Voorzieningen zoals sporthal De Noort Syde, zwembad Oudewater, De Eiber en sportvelden zijn goed bereikbaar vanuit de omliggende wijken.

De categorie overig vastgoed omvat enkele kleinere gebouwen en diverse grondposities. Deze liggen hoofdzakelijk aan de randen van de bebouwing en worden deels verhuurd of strategisch aangehouden.

4.3. Conclusie

De gemeenten Woerden en Oudewater beschikken over een brede vastgoedportefeuille die uiteenlopende maatschappelijke functies ondersteunt. De gemeente Woerden beheert een omvangrijke en diverse portefeuille verspreid over meerdere kernen, terwijl Oudewater een compacte portefeuille bezit die grotendeels geconcentreerd is in de stad Oudewater. De gemeenten Woerden en Oudewater beschikken over een maatschappelijk georiënteerde vastgoedportefeuille die grotendeels in eigendom is en waarin functies als onderwijs, sport, cultuur, ontmoeting en dienstverlening zijn vertegenwoordigd. Met dit accommodatiebeleid wordt vastgelegd dat beide gemeenten hun vastgoedportefeuille sturen vanuit een integrale en strategische benadering. Vastgoed wordt niet langer uitsluitend operationeel beheerd, maar structureel ingezet als instrument om beleidsdoelen te realiseren. Dat

betekent dat de relatie tussen beleidsdoelen, eigenaarschap en gebruik wordt verankerd in duidelijke spelregels en dat de samenwerking tussen het Domein Ruimte en het Sociaal Domein wordt versterkt, zodat beleidsmatige ambities en feitelijke huisvesting blijvend op elkaar aansluiten.

Dit accommodatiebeleid biedt het kader om de vastgoedportefeuille planmatig en transparant te beheren, beter af te stemmen op maatschappelijke behoeften en beleidsdoelstellingen, en toekomstbestendig te maken in het licht van wettelijke verplichtingen en klimaatdoelstellingen.

5. Bevolkingsontwikkeling en schaalsprong



Dit hoofdstuk is tot stand gekomen op basis van de omgevingsvisies van de gemeenten Woerden en Oudewater en verschillende openbare bronnen. De gemeenten staan de komende jaren voor aanzienlijke ruimtelijke en demografische opgaven. Zowel in Woerden als in Oudewater leidt de groei van het aantal inwoners en huishoudens tot een toename van de woningbouw en stelt dit nieuwe eisen aan het netwerk van maatschappelijke voorzieningen. In dit hoofdstuk worden de actuele ontwikkelingen, demografische trends en beleidsambities geschetst die richting geven aan het toekomstige voorzieningenniveau. Per gemeente wordt geanalyseerd hoe de groei zich vertaalt naar kansen en knelpunten in het bestaande voorzieningenaanbod, met specifieke aandacht voor de spreiding, toegankelijkheid van onderwijs, sport, ontmoeting, cultuur en welzijn.

5.1. Woerden

De gemeente Woerden staat voor een schaa sprong die wordt gevoed door demografische groei, veranderende woonbehoeften en de ambitie om Woerden als vitale en toegankelijke regiogemeente te positioneren. Tot 2040 groeit de gemeente met naar schatting 4.700 tot 6.600 woningen. Deze groei heeft niet alleen ruimtelijke en infrastructurele impact, maar roept ook vragen op over de beschikbaarheid en spreiding van maatschappelijke voorzieningen.

De schaa sprong is daarom niet enkel een ruimtelijke opgave, maar vraagt om een integrale benadering waarin de uitbreiding van voorzieningen voor sport, cultuur, ontmoeting en onderwijs gelijke tred houdt met de groei van de bevolking. Tegelijkertijd biedt deze schaa sprong kansen om zogeheten 'witte vlekken' in het aanbod maatschappelijke voorzieningen aan te pakken.

5.1.1 Demografische trends en vraag

De bevolking van Woerden groeit en verandert. In 2024 telde de gemeente Woerden circa 53.000 inwoners (bron: AlleCijfers.nl), een stijging van ruim 9% ten opzichte van 2013. Deze toename wordt versterkt door regionale migratie, vergrijzing en een grotere diversiteit aan huishoudens.

Volgens CBS-prognoses en regionale analyses is de groei van het aantal huishoudens in het Groene Hart nog niet ten einde. Naast meer woningen betekent dit ook meer kinderen, meer ouderen en meer behoefte aan zorg, opvang, dagbesteding, sport, recreatie en ontmoeting, allemaal dragers van een leefbare, inclusieve samenleving.

Daarmee ontstaat directe druk op het bestaande netwerk van maatschappelijke accommodaties, zeker in wijken of kernen waar het aanbod nu al ontoereikend is.

5.1.2 Visie en uitgangspunten

De gemeente Woerden kiest voor een beheerste en kwalitatieve groei. Deze schaa sprong richt zich niet op ongebreidelde verstedelijking, maar op slimme verdichting, zorgvuldig geplande dorpsuitbreiding en versterking van de ruimtelijke en sociale structuur van de gemeente.

De gemeentelijke ambitie is om nieuwe woningen te bouwen in een omgeving waar inwoners niet alleen prettig kunnen wonen, maar ook toegang hebben tot maatschappelijke voorzieningen. De groei mag de bestaande voorzieningenstructuur niet overbelasten, maar moet deze versterken.

De woningbouwopgave wordt binnenstedelijk ingevuld via verdichting rond het Stationsgebied, Snellerpoort en Nieuw-Middelland, maar ook aan de dorpsranden van Harmelen, Kamerik en Zegveld. Juist in deze uitbreidingsgebieden, vaak in de periferie van het huidige voorzieningennetwerk, is het van belang om gelijktijdig maatschappelijke voorzieningen mee te programmeren. Dit kan variëren van een gymzaal of wijkontmoetingsplek tot een integraal kindcentrum of een kleine cultuur- of sportaccommodatie.

Kernrandzones spelen hierin een belangrijke rol. Deze overgangsgebieden tussen stad en land lenen zich niet alleen voor woningbouw en recreatie, maar kunnen ook benut worden om voorzieningen te realiseren waar nu sprake is van onvoldoende aanbod. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar ruimtelijke clustering, multifunctioneel gebruik en samenwerking tussen partners zoals scholen, sportverenigingen, welzijnsinstellingen en cultuurorganisaties.

5.1.3 Randvoorwaarden voor de schaa sprong

De schaa sprong biedt alleen maatschappelijk rendement als deze gepaard gaat met een versterking van het sociale fundament van de gemeente Woerden. Daarom worden randvoorwaarden gesteld aan:

- Spreiding en bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, met prioriteit voor wijken en kernen met 'witte vlekken'.
- Meervoudig ruimtegebruik; accommodaties die meerdere functies en doelgroepen bedienen.

- Inclusiviteit en toegankelijkheid; voorzieningen moeten aansluiten bij de behoeften van verschillende leeftijdsgroepen, achtergronden en leefstijlen.
- Klimaatadaptieve en duurzame bouw; ook maatschappelijke gebouwen dragen bij aan de energietransitie en vergroening van de leefomgeving.

De schaa sprong wordt gefaseerd uitgevoerd. Bij elke herijking van het accommodatiebeleid wordt het voorzieningenniveau getoetst aan de actuele en prognostische bevolkingsgroei. Waar knelpunten of tekorten ontstaan, kan dit aanleiding zijn voor nieuwe planvorming die vervolgens wordt meegenomen in de financiële planning binnen het accommodatiebeleid.

5.1.4 Conclusie en doorkijk

De schaa sprong van de gemeente Woerden is méér dan woningbouw. Het is een investering in het functioneren van de gemeente als plek waar mensen prettig samenleven. Groei zonder sociale infrastructuur leidt tot scheefgroei en druk op leefbaarheid. De integrale koppeling van woningbouw met maatschappelijke voorzieningen voorkomt dat delen van de gemeente onvoldoende aanbod hebben van maatschappelijke voorzieningen en biedt een kans om sociale samenhang, gezondheid en participatie te bevorderen.

De komende jaren worden cruciaal om per gebied de ruimtelijke opgaven slim te verbinden met maatschappelijke ambities. Daarbij is het essentieel om 'witte vlekken' in het huidige voorzieningenaanbod scherp in beeld te brengen, zodat nieuwe voorzieningen niet alleen kwantitatief bijdragen, maar ook gericht inspelen op bestaande tekorten.

5.1.5 Huidig voorzieningenniveau

De gemeente Woerden beschikt over een breed palet aan maatschappelijke voorzieningen, verspreid over de vier kernen: Woerden-stad, Harmelen, Kamerik en Zegveld. Per functie categorie varieert de mate van spreiding en beschikbaarheid.

Ontmoetingsplaatsen zijn met zes locaties vertegenwoordigd in verschillende wijken. In een aantal wijken in Woerden (zoals Waterrijk, Snel en Polanen en Staatsliedenkwartier) is er weinig tot geen toegang tot een laagdrempelige ontmoetingsplaats.

Onderwijsvoorzieningen zijn goed verspreid over alle kernen. Basisscholen zijn aanwezig in elke kern; voortgezet onderwijs is geconcentreerd in Woerden. Sportvoorzieningen zijn ruim beschikbaar: 41 objecten verspreid over de gemeente. Woerden huisvest enkele grote sportcomplexen. In de dorpen zijn kleinere accommodaties aanwezig die voorzien in de lokale behoefte. Cultuurvoorzieningen zijn vrijwel uitsluitend aanwezig in de binnenstad van Woerden. Harmelen, Kamerik en Zegveld hebben geen structureel cultureel aanbod binnen accommodaties van de gemeente. Ook wijkbewoners van de zuidelijke stadswijken zijn relatief ver verwijderd van dit aanbod.

Welzijnsvoorzieningen zijn voornamelijk geconcentreerd in Woerden. In de andere kernen ontbreekt structureel aanbod; het huidige aanbod is versnipperd en kleinschalig.

Dienstverlening is centraal georganiseerd vanuit het gemeentehuis in Woerden. Dit is goed bereikbaar voor inwoners van de stad, maar vraagt aandacht voor toegankelijkheid vanuit de kernen bij eventuele herontwikkeling.

Overige voorzieningen, zoals volkstuinen en gronden, bevinden zich vooral aan de randen van Woerden en in de kernen. Deze kunnen strategisch van belang zijn bij toekomstige gebiedsontwikkelingen of maatschappelijke clustering.

5.1.6 Advies strategische richting Woerden bij schaa sprong

De verwachte schaa sprong in Woerden vraagt om een integrale en toekomstgerichte aanpak van het accommodatiebeleid. Maatschappelijke voorzieningen moeten gelijke tred houden met de bevolkingsgroei en gericht inspelen op huidige en toekomstige 'witte vlekken'. In het hierna uit te werken uitvoeringsprogramma worden normen opgesteld, gebaseerd op inwoneraantal en spreidingsbehoefte.

Nieuwe voorzieningen dienen vooral in gebieden met minder voorzieningen, zoals de zuidzijde van Woerden en uitbreidingswijken, te worden gepland. Voor alle voorzieningen geldt dat bij nieuwe woningbouwontwikkelingen tijdig ruimte en budget wordt gereserveerd voor extra capaciteit, conform de geadviseerde normen.

Daarnaast is het raadzaam om multifunctionele accommodaties en clustering van functies te stimuleren, zodat voorzieningen efficiënt, flexibel en toekomstbestendig ingezet kunnen worden.

De benodigde vierkante meters en investeringsopgave worden opgenomen in de meerjarenbegroting en het investeringsprogramma van de gemeente.

Tot slot is het belangrijk om via monitoring, periodieke evaluatie en een dynamische spreidingskaart te blijven sturen op het voorzieningenniveau. Zo blijft het beleid adaptief en kan tijdig worden bijgestuurd op basis van feitelijke groei en maatschappelijke ontwikkelingen.

Concreet: neem bij elk nieuw woningbouwplan expliciet op welke maatschappelijke voorzieningen volgens de normen worden toegevoegd, waar deze komen, en wat de structurele lasten zijn. Actualiseer deze programmering en investeringen jaarlijks op basis van bevolkingsprognoses en de spreidingsanalyse.

Daar waar nieuwe wijken worden gecreëerd gelden de referentienormen uit de normeringstabel die wordt vastgesteld in het eerste uitvoeringsprogramma volgend op dit beleid. In bestaande wijken onderzoekt de gemeente Woerden hoe er voldaan kan worden aan de referentienormen passend bij de behoeften die de gemeente signaleert.

Deze integrale benadering zorgt ervoor dat de groei van de gemeente Woerden gepaard gaat met een toekomstbestendig en evenwichtig netwerk van maatschappelijke voorzieningen. Door tijdig te anticiperen op behoeften, scherp te sturen op spreiding en normen, en ruimte te bieden voor multifunctioneel gebruik, blijft Woerden een leefbare en inclusieve gemeente waarin iedere inwoner toegang heeft tot passende voorzieningen. Zo worden ruimtelijke ontwikkeling en sociale samenhang hand in hand versterkt.

Onderwijshuisvesting bij schaalsprong

Onderwijshuisvesting verdient een herkenbare plek binnen de integrale benadering van de schaalsprong. De gemeente Woerden is wettelijk verantwoordelijk voor voldoende onderwijshuisvesting, afgestemd op bevolkingsgroei, spreiding en veranderende onderwijsbehoeften. Hoewel schoolgebouwen juridisch eigendom zijn van schoolbesturen, draagt de gemeente het investeringsrisico, de regierol en de verantwoordelijkheid voor planvorming.

De gemeente werkt met tweejaarlijkse leerlingenprognoses en beschikt over een IHP, waarin concrete investeringen, locatieafwegingen en ruimtelijke koppelingen zijn vastgelegd. In de herijking van het IHP 2026/2037 wordt richting gegeven aan het budget dat nodig is voor de komende jaren. Het advies is om in het IHP-traject de schaalsprong expliciet te betrekken en woningbouwontwikkelingen mee te nemen in de leerlingenprognoses. Onderwijshuisvesting moet herkenbaar en volwaardig in een

normeringstabel worden opgenomen. Bij een schaalsprong is het cruciaal de strategische keuzes uit het IHP tijdig te koppelen aan de ruimtelijke programmering, zodat onderwijsvoorzieningen op het juiste moment, op de juiste plek en met voldoende capaciteit beschikbaar zijn.

5.2. Oudewater

De gemeente Oudewater kiest bewust voor een kleine schaalsprong, gericht op het behouden van vitaliteit, leefbaarheid en zelfstandigheid. De groei van de bevolking en het aantal huishoudens leidt tot een woningbehoefte van circa 530 woningen tot 2040. Deze opgave wordt grotendeels ingevuld in de kern Oudewater en deels in Hekendorp. Hoewel de verstedelijkingsdruk in de regio Utrecht toeneemt, wil Oudewater haar eigen schaal, karakter en zelfstandigheid behouden. De groei biedt tegelijkertijd kansen om het voorzieningenaanbod toekomstbestendig te versterken, juist op plekken waar nu sprake is van 'witte vlekken'.

De gemeente stuurt via het accommodatiebeleid op het behoud van een robuust en toegankelijk voorzieningenniveau. Tegelijkertijd is het de wens om maatschappelijk vastgoed waar mogelijk in handen te laten zijn van particuliere organisaties. Dit vraagt om duidelijke afspraken over eigendom, beheer en gebruik én om een zorgvuldige afweging bij nieuwe gebiedsontwikkelingen om het voorzieningenaanbod in balans te houden met de bevolkingsgroei.

5.2.1 Demografische trends en vraag

Oudewater telde in 2024 ruim 10.400 inwoners, verspreid over de stad Oudewater en de dorpen Hekendorp, Papekop, Snelrewaard en Hoenkoop. De bevolkingsgroei is beperkt in absolute zin, maar het aantal huishoudens neemt sneller toe als gevolg van gezinsverdunding, vergrijzing en veranderende woonvoorkeuren. Vooral de vraag naar levensloopbestendige woningen, appartementen en starterswoningen is groot.

De lichte bevolkingsgroei draagt bij aan het behoud van draagvlak voor maatschappelijke voorzieningen zoals sport, cultuur, zorg en ontmoeting. Tegelijkertijd zorgt deze groei, zeker in combinatie met bestaande 'witte vlekken', voor druk op de huidige voorzieningenstructuur. Dit geldt met name voor de uitbreidingslocaties aan de stadsrand (Kerkwetering, Statenland) en in Hekendorp, waar voorzieningen vaak op grotere afstand liggen. De toenemende diversiteit en vergrijzing in de samenleving leidt

bovendien tot een bredere spreiding van behoeften, met meer vraag naar laagdrempelige ontmoetingsplaatsen en lokale sport- of culturele infrastructuur.

5.2.2 Visie en uitgangspunten

De gemeente kiest voor kleinschalige en beheerste groei, passend bij de maat en schaal van Oudewater. De ambitie is om te bouwen voor de lokale behoefte, bij voorkeur binnen de bestaande contouren of aansluitend op de bebouwde kom. Voorzieningen worden idealiter meebewogen met deze groei, waarbij synergie ontstaat tussen wonen, ontmoeten, leren en bewegen.

De gemeente stimuleert multifunctioneel gebruik van maatschappelijke accommodaties, met name door particuliere en lokale organisaties. Voorbeelden zijn het initiatief 'De Klepper' als huiskamer van de stad en combinaties van sport, zorg of cultuur onder één dak. Tegelijkertijd is de gemeente zich bewust van het risico dat bij decentralisatie van eigenaarschap de grip op het voorzieningenpeil verslapt. Daarom wordt het accommodatiebeleid nadrukkelijk gebruikt als sturingsinstrument om de kwaliteit, spreiding en toegankelijkheid van maatschappelijke voorzieningen te borgen, zeker op plekken waar de ruimtelijke ontwikkeling kansen biedt om 'witte vlekken' op te vullen.

5.2.3 Randvoorwaarden voor de schaa sprong

Om de schaa sprong te laten bijdragen aan een gezonde, inclusieve en leefbare gemeente, stelt Oudewater de volgende randvoorwaarden:

- Evenwichtige spreiding en bereikbaarheid van voorzieningen, met bijzondere aandacht voor gebieden waar het huidige aanbod beperkt is.
- Samenwerking met particuliere initiatiefnemers, waarbij de gemeente vanuit haar regierol zorgt voor spelregels rond gebruik, bereikbaarheid en toegankelijkheid.
- Meervoudig ruimtegebruik, waarbij voorzieningen zoveel mogelijk gecombineerd worden met andere functies.
- Inclusiviteit; voorzieningen sluiten aan op de leefstijlen en behoeften van alle doelgroepen.
- Verduurzaming; maatschappelijke accommodaties dragen bij aan een circulaire en klimaatbestendige leefomgeving.

De schaa sprong wordt gefaseerd uitgevoerd. Bij elke herijking van het uitvoeringsprogramma wordt het voorzieningenniveau getoetst aan de actuele en

prognostische bevolkingsgroei. Waar knelpunten of tekorten ontstaan, of waar nieuwe woningbouw leidt tot extra druk, kan dit aanleiding zijn voor planvorming rondom nieuwe of aangepaste maatschappelijke accommodaties. Deze plannen worden vervolgens meegenomen in de financiële meerjarenplanning van het accommodatiebeleid, zodat tijdig budgettaire dekking en prioritering mogelijk is.

5.2.4 Conclusie en doorkijk

De schaa sprong in Oudewater is geen doel op zich, maar een middel om vitaliteit, zelfstandigheid en leefbaarheid te waarborgen. Dat vraagt om meer dan woningen alleen. Inzet op passende maatschappelijke voorzieningen is essentieel om de sociale infrastructuur mee te laten groeien met de fysieke omgeving.

Tegelijkertijd zoekt de gemeente Oudewater naar een nieuw evenwicht; enerzijds ruimte geven aan particulier eigendom en lokaal initiatief, anderzijds regie houden op het totaal aan voorzieningen. Het accommodatiebeleid wordt daarmee een belangrijk instrument om sturing te geven aan deze balans, zowel ruimtelijk, sociaal als financieel.

De komende jaren worden bepalend voor het vormgeven van dit samenspel. Dat vraagt om gebiedsgerichte planvorming, slimme koppelingen met woningbouwlocaties en een scherp zicht op bestaande en toekomstige 'witte vlekken' in het voorzieningenlandschap.

5.2.5 Huidig voorzieningenniveau

Het netwerk van maatschappelijke voorzieningen in Oudewater is compact en grotendeels geconcentreerd in de stadskern. In Oudewater bevinden zich de onderwijsgebouwen, sportaccommodaties, het Cultuurhuis, het Touwmuseum en de welzijnsvoorzieningen. Voor een relatief kleine gemeente voldoet deze concentratie grotendeels aan de vraag, maar kent de gemeente ook beperkingen op het gebied van bereikbaarheid en spreiding.

De formele ontmoetingsplaats binnen de gemeente wordt De Klepper, centraal gelegen in de stadskern en functionerend als huiskamer van de stad.

Inwoners van de kleinere kernen en dorpen, zoals Hekendorp, Papekop, Snelrewaard en Hoenkoop, zijn voor maatschappelijke functies vrijwel volledig aangewezen op het aanbod in de stad Oudewater. Gezien de verspreide ligging en beperkte omvang van deze kernen, vaak niet meer dan een straat of enkele straten groot, is ervoor gekozen

om voorzieningen zoveel mogelijk te concentreren in de stad Oudewater. Hiermee wordt schaalvoordeel benut en blijft het aanbod toegankelijk en toekomstbestendig.

Op het gebied van sport & spel is er voldoende aanbod in de kern. Het culturele aanbod is beperkt tot het centrum en ontbreekt volledig in de omliggende kernen. Voor welzijn & zorg geldt dat het huidige aanbod kleinschalig is en uitsluitend aanwezig is in de stadskern.

5.2.6 Advies strategische richting Oudewater bij schaalsprong

De komende jaren zal Oudewater beperkt maar merkbaar groeien, met nieuwe woningen vooral in de stadskern en deels in Hekendorp. Om vitaliteit, leefbaarheid en zelfstandigheid te behouden, is het belangrijk het accommodatiebeleid toekomstgericht te maken. De prioriteit ligt bij het versterken van het voorzieningenniveau in de dorpen en uitbreidingswijken, zodat inwoners ook daar toegang hebben tot basisvoorzieningen voor ontmoeting, sport, onderwijs, cultuur en welzijn.

In een uitvoeringsprogramma wordt per categorie de minimale norm vastgelegd voor het aantal voorzieningen en benodigde m² bvo.

Nieuwe of aangepaste voorzieningen kunnen het best multifunctioneel worden opgezet, bij voorkeur in samenwerking met lokale partners of particuliere initiatiefnemers.

Verder is het belangrijk om bij nieuwe gebiedsontwikkelingen tijdig ruimte en middelen te reserveren voor maatschappelijke voorzieningen en deze in samenhang met de woningbouw te programmeren. De gemeente behoudt de regierol, stuurt op spreiding en bewaakt de bereikbaarheid en inclusiviteit van het aanbod. Regelmatige monitoring en een periodieke evaluatie van het voorzieningenniveau zijn noodzakelijk om flexibel in te kunnen spelen op veranderingen in bevolkingssamenstelling, gebruik en lokale behoeften.

5.3. Conclusie

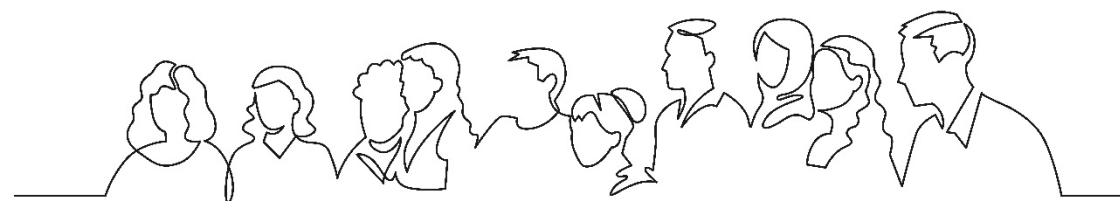
De schaalsprong van Woerden en de beheerste groei van Oudewater maken een toekomstgericht en adaptief accommodatiebeleid onmisbaar. Beide gemeenten staan voor de opgave om hun maatschappelijke voorzieningen te laten meegroeien met de ruimtelijke en demografische ontwikkelingen. Het voorzieningenniveau moet niet alleen

in kwantiteit worden uitgebreid, maar ook kwalitatief worden versterkt, zodat spreiding, bereikbaarheid, inclusiviteit en duurzaamheid worden geborgd.

Voor Woerden betekent dit dat de aanzienlijke woningbouwopgave gepaard moet gaan met het programmatisch ontwikkelen van nieuwe voorzieningen en het versterken van bestaande locaties, met specifieke aandacht voor 'witte vlekken' in het huidige aanbod. Voor Oudewater ligt de prioriteit bij het behouden van vitaliteit en zelfstandigheid door de basisvoorzieningen in de kern en omliggende dorpen toegankelijk en toekomstbestendig te houden.

Het beleid schrijft voor dat bij nieuwe gebiedsontwikkelingen tijdig ruimte en middelen worden gereserveerd voor maatschappelijke voorzieningen, en dat deze worden meegenomen in de meerjarige financiële planning.

Door systematische monitoring, periodieke evaluaties en een continue koppeling met ruimtelijke en sociale ontwikkelingen, sturen de gemeenten Woerden en Oudewater op een robuust en evenwichtig netwerk van maatschappelijke accommodaties. Daarmee waarborgen beide gemeenten de leefbaarheid en sociale samenhang, en versterken zij hun positie als vitale, inclusieve en toekomstbestendige gemeenten.



6. Kaders en uitvoering

The image displays a collection of construction and renovation tools laid out on a detailed architectural floor plan. The tools include a white foam roller, a yellow hard hat, a paintbrush, a pencil, a putty knife, a wrench, a screwdriver, and a pair of safety glasses. The floor plan itself is a complex drawing of a house with various rooms labeled, including a Living Room, Kitchen, Studio, Main Room, and several Bathrooms. Dimensions are provided for many of the rooms and overall sections. The title '6. Kaders en uitvoering' is prominently displayed at the top in a large, white, outlined font.

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders voor het toekomstgericht beheren en inzetten van de vastgoedportefeuille van de gemeenten Woerden en Oudewater. De levensduur van gebouwen vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt voor strategische keuzes over behoud, renovatie of afstoting. Deze keuzes worden vertaald naar een uitvoeringsprogramma, waarin projecten en maatregelen per object en termijn zijn opgenomen. Daarnaast worden spelregels vastgelegd voor de omgang met strategisch vastgoed, kostprijsdekkende huur en de integratie met ruimtelijke planning. Hiermee ontstaat een helder instrumentarium dat richting geeft aan investeringen, beheer en ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

In de volgende paragrafen wordt dit nader uitgewerkt, te beginnen met de levensduur van het vastgoed als basis voor strategische keuzes.

6.1. Levensduur vastgoed

Om effectief strategisch accommodatiebeleid te kunnen voeren, is het noodzakelijk om kaders en uitgangspunten te hanteren die richting geven aan beslissingen per object. Een belangrijk uitgangspunt is de levensduur van vastgoed. Gemiddeld wordt een functionele levensduur van 40 jaar gehanteerd. Daarna zijn vaak grootschalige investeringen noodzakelijk om kwaliteit, veiligheid en functionaliteit te behouden. Voor onderdelen zoals installaties en inrichting gelden bovendien kortere afschrijvings-termijnen.

Vanaf circa het 35^e levensjaar wordt er per object strategisch vooruitgekeken: behouden, nader onderzoeken, heroverwegen of afstoten. De combinatie van levensduur, kwaliteit, duurzaamheid, eigendomssituatie en functioneel gebruik biedt het Domein Ruimte duidelijke richtlijnen voor strategische keuzes. Door tijdig te sturen, wordt desinvestering voorkomen en ontstaat een integraal beeld van de opgave waarvoor de gemeenten zich gesteld zien.

6.2. Programma

Op basis van de beslisboom voor de aanbodzijde wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld waarin per object wordt aangegeven welke maatregel nodig is: behouden, nader onderzoeken, heroverwegen of afstoten. Het uitvoeringsprogramma benoemt de lopende projecten, noodzakelijke onderzoeken en strategische keuzes die in de komende jaren moeten worden gemaakt.

Een belangrijke randvoorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het programma is dat er voldoende middelen en ambtelijke capaciteit beschikbaar zijn om de vervolgacties uit te voeren. Dit geldt met name voor de onderzoeksopgaven die in veel gevallen voorafgaan aan daadwerkelijke investeringsbesluiten.

De resultaten van deze onderzoeken zullen op termijn leiden tot aanvullende investeringen, die vooral in de latere termijnen (5-10 en 10-20 jaar) tot uitdrukking zullen komen. Het programma wordt daarom elke 4 jaar geactualiseerd op basis van voortschrijdend inzicht.

Veel objecten in de vastgoedportefeuille van de gemeenten Woerden en Oudewater zijn aangemerkt als strategisch vastgoed. Deze kwalificatie is gebaseerd op een integrale analyse van de portefeuille die circa 10 jaar geleden is uitgevoerd. De selectie is destijds vastgesteld in overleg tussen het Domein Ruimte en Planeconomie, met als doel regie te behouden op panden die van belang zijn voor toekomstige gebiedsontwikkeling.

Binnen dit accommodatiebeleid wordt vastgelegd dat de strategische status van objecten voortaan expliciet wordt herijkt en gekoppeld aan een ontwikkelhorizon. Voor ieder object wordt de motivering voor de strategische status vastgelegd, inclusief een indicatieve termijn (0-5 jaar, 5-10 jaar of 10-20 jaar). Deze systematiek biedt duidelijkheid over de rol van het object binnen de portefeuille en maakt het mogelijk om contractuele afspraken met huurders of gebruikers hierop af te stemmen. Hierdoor ontstaat transparantie over de mate van huisvestingszekerheid en de momenten waarop een transitie naar een andere locatie in beeld komt.

In het verleden werd de definitie van strategisch vastgoed ruimer toegepast. Toen vielen niet alleen gronden en objecten die relevant waren voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen onder deze kwalificatie, maar ook panden die een directe bijdrage leverden aan beleidsdoelstellingen. Met de vaststelling van dit accommodatiebeleid wordt aangesloten bij de definitie van strategisch vastgoed zoals opgenomen in hoofdstuk 1. Dit houdt in dat uitsluitend vastgoed dat beleidsmatig of ruimtelijk van toekomstig belang is, als zodanig wordt opgenomen in de portefeuille.

Door deze werkwijze ontstaat een compacte, doelgerichte en toekomstbestendige vastgoedportefeuille die bijdraagt aan de realisatie van de beleidsdoelstellingen van de gemeenten Woerden en Oudewater.

6.3. Kaders voor beleid

Om de strategische en operationele sturing van het vastgoed in beide gemeenten verder te verbeteren, worden de volgende kaders vastgesteld:

1. De gemeenten zorgen dat de vastgoedportefeuille aansluit bij het gemeentelijk beleid. Hiervoor worden objecten aangekocht, aangehuurd, aangepast, (her)ontwikkeld of verkocht volgens de vastgestelde procedures van de gemeenten. De motivering en categorisering van strategisch vastgoed worden expliciet en actueel gehouden, inclusief een duidelijke ontwikkelhorizon. Huurcontracten worden hierop afgestemd, zodat gebruikers tijdig duidelijkheid hebben. Gebouwen die niet langer strategisch zijn en niet binnen beleidsdoelen passen, worden afgestoten.
2. De gemeenten passen kostprijsdekkende huur toe volgens de Wet Markt en Overheid en leggen uitzonderingen hierop expliciet en beleidsmatig vast, bij voorkeur binnen hetzelfde vastgoedbeheersysteem.
3. De gemeenten maken bij het bereiken van de levensduur van een gebouw altijd een afweging tussen renovatie en nieuwbouw, waarbij kleine verduurzamingsmaatregelen worden afgestemd op de tijdslijnen van het accommodatiebeleid.
4. De gemeenten voeren elke 4 jaar een integrale beoordeling uit van de relevantie van vastgoedobjecten voor het accommodatiebeleid, werken de keuzes uit in een uitvoeringsprogramma per termijn en vertalen deze naar concrete haalbaarheidsonderzoeken.
5. De gemeenten integreren het accommodatiebeleid in de ruimtelijke planning en reserveren budget voor het realiseren van een minimaal basisvoorzieningen-niveau, waarbij rekening wordt gehouden met maatschappelijke voorzieningen in toekomstige woningbouwprojecten.

6.4. Uitvoering van het accommodatiebeleid

Het accommodatiebeleid vormt het kader waarbinnen beide gemeenten hun vastgoedportefeuille sturen en ontwikkelen. Om richting te geven aan de uitvoering wordt een integraal uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit programma vertaalt de kaders en uitgangspunten van het beleid naar concrete maatregelen, projecten en investeringen.

Het uitvoeringsprogramma wordt opgebouwd in tijdvakken van 5 jaar en laat zien hoe de investeringsplanning zich in de komende decennia ontwikkelt. Per object wordt vastgelegd welke maatregel aan de orde is: behouden, nader onderzoeken,

heroverwegen of afstoten. Voor projecten in de termijn 0-5 jaar worden haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd of de benodigde beleidswijzigingen voorbereid, zodat tijdig besluitvorming kan plaatsvinden. Voor objecten waarvoor afstoting aan de orde is, wordt in het uitvoeringsprogramma tevens een verkoopstrategie opgenomen.

Randvoorwaarde

De gemeenten realiseren een compleet en actueel vastgoedmanagement-systeem, of breiden het bestaande systeem uit, waarin eigenaarslasten, onderhoudskosten, boekwaarden, bezettingsgraden en contractuele afspraken systematisch zijn vastgelegd en actueel worden gehouden.

Binnen het uitvoeringsprogramma worden tevens de volgende doelstellingen uitgewerkt:

Beoordeling van strategisch vastgoed

De gemeenten herijken periodiek de status van strategisch vastgoed. Per object wordt de motivering expliciet vastgelegd, inclusief de ontwikkelhorizon (0–5 jaar, 5–10 jaar of 10–20 jaar). Dit maakt het mogelijk om de portefeuille compact, doelgericht en toekomstbestendig te houden en om contractuele afspraken met huurders of gebruikers tijdig af te stemmen op de ontwikkelplanning.

Financiële toets op de bestaande vastgoedportefeuille

Om de betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van het accommodatiebeleid te waarborgen, voeren de gemeenten een financiële toets uit op het gemeentelijk vastgoed. Daarbij wordt inzicht verkregen in exploitatiekosten, onderhoudslasten en investeringsbehoeften per accommodatie. De financiële impact van vastgoedbeslissingen wordt beoordeeld op kostprijsdekkendheid, subsidiëring en mogelijke besparingen. Een belangrijk onderdeel hiervan is het inzichtelijk maken van verborgen subsidies en het harmoniseren van ongelijksoortige financieringsvormen. Dit betreft situaties waarin accommodaties op verschillende manieren financieel ondersteund worden, bijvoorbeeld via lage huur, aanvullende subsidies of gratis gebruik, waardoor de feitelijke bekostiging per accommodatie uiteenloopt. Door dit te harmoniseren

ontstaat een transparante en eerlijke verdeling van middelen en wordt ongewenste bevoordeling van partijen voorkomen.

Transparantie in financiering en geldstromen via vastgoed

De gemeenten brengen alle directe en indirecte geldstromen die via de huisvesting van maatschappelijke functies lopen in kaart, inclusief subsidies die nu niet expliciet zichtbaar zijn. Dit draagt bij aan eerlijk en efficiënt beleid en ondersteunt de afweging van kostprijsdekkende huur, subsidies en overige financiële ondersteuning. Het accommodatiebeleid vormt hiermee een instrument om alle huisvestingsgerelateerde financieringsstromen te harmoniseren en transparant te maken.

Toetsing aan de Wet Markt en Overheid

Voor elk pand binnen de vastgoedportefeuille wordt het gebruik getoetst aan de Wet Markt en Overheid. Uitgangspunt is dat voor economische activiteiten minimaal de integrale kostprijs in rekening wordt gebracht. Alleen wanneer de gemeenteraad een voorziening of activiteit expliciet heeft aangemerkt als publieke taak, kan hiervan worden afgeweken. De toetsing vindt plaats per pand en wordt vastgelegd in de portefeuille, waardoor een transparant overzicht ontstaat van de juridische grondslag, gehanteerde tarieven en verhouding tussen kostprijsdekkend gebruik en publieke taak. Hiermee wordt voldaan aan de vereisten van de wet, wordt ongeoorloofde staatssteun voorkomen en worden maatschappelijke accommodaties betaalbaar en toekomstbestendig ingezet.

Inspelen op bevolkingsontwikkeling en schaa sprong

Het accommodatiebeleid en het uitvoeringsprogramma dragen bij aan een toekomstbestendige inrichting van de maatschappelijke vastgoedportefeuille door tijdig in te spelen op demografische ontwikkelingen en de voorziene schaa sprong. Dit betekent dat:

- De groei en krimp van de bevolking wordt vertaald naar een evenwichtige spreiding van voorzieningen over kernen en wijken,
- Het vastgoedbestand wordt afgestemd op de veranderende vraag naar functies zoals onderwijs, sport, zorg en ontmoeting,
- Er ruimte blijft voor herontwikkeling en multifunctioneel gebruik, zodat maatschappelijke accommodaties flexibel en duurzaam kunnen meegroeien met de samenleving.

De scenariostudie voor de locatie Schulenburg loopt vooruit op dit uitvoeringsprogramma en wordt, direct na de vaststelling van dit accommodatiebeleid, als eerste uitgewerkt.

6.5. Conclusie

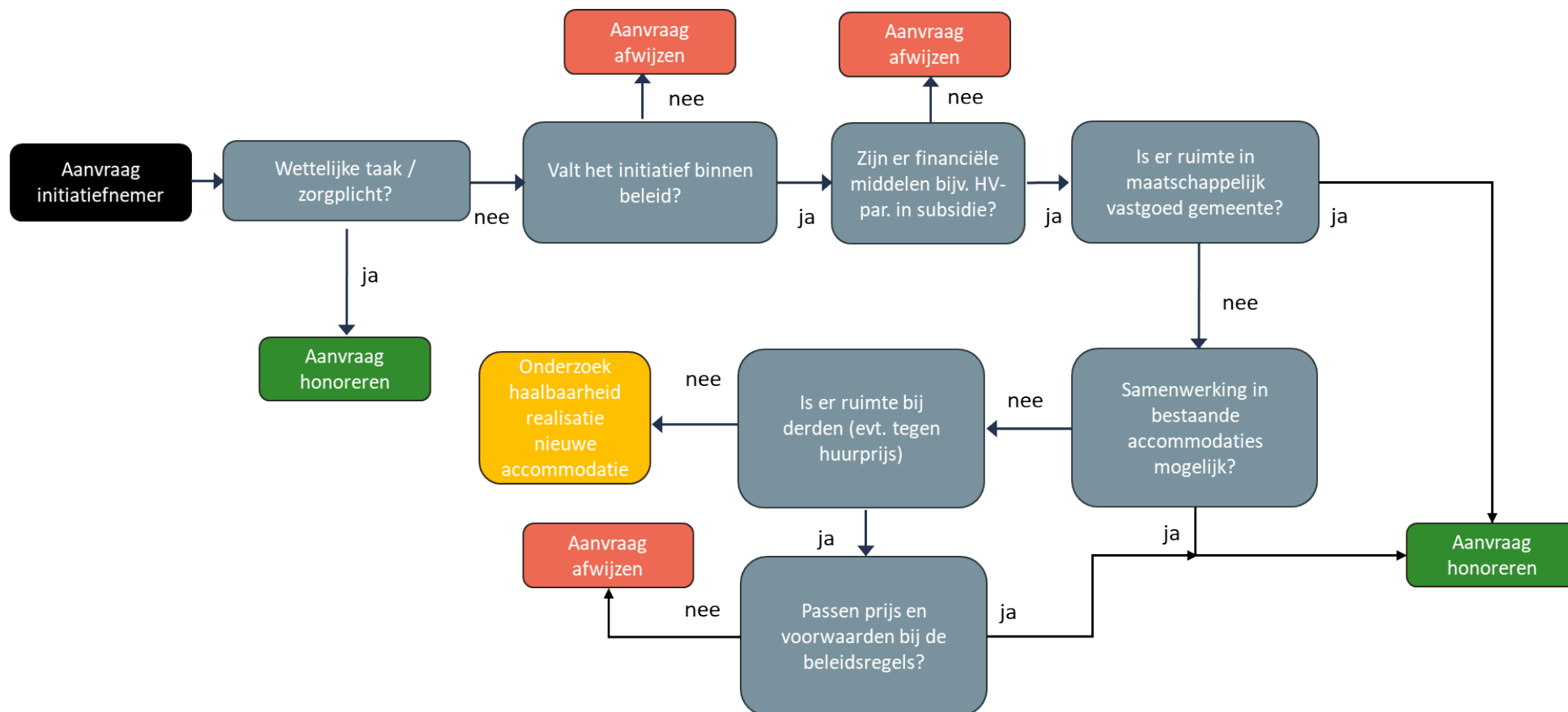
Met dit accommodatiebeleid hebben de gemeenten Woerden en Oudewater een helder beleidskader vastgesteld voor het toekomstgericht beheren en inzetten van hun vastgoedportefeuille. Het beleid schept duidelijke kaders voor strategische keuzes, borgt de aansluiting met de maatschappelijke opgaven en legt vast hoe wettelijke en financiële randvoorwaarden worden toegepast.

Door het hanteren van uniforme spelregels en het expliciet maken van de strategische status van vastgoed ontstaat een transparant en evenwichtig fundament voor besluitvorming. Het beleid geeft richting aan investeringen, onderhoud, verduurzaming en eventuele afstoting van objecten, en maakt hiermee de portefeuille doelgerichter en toekomstbestendig.

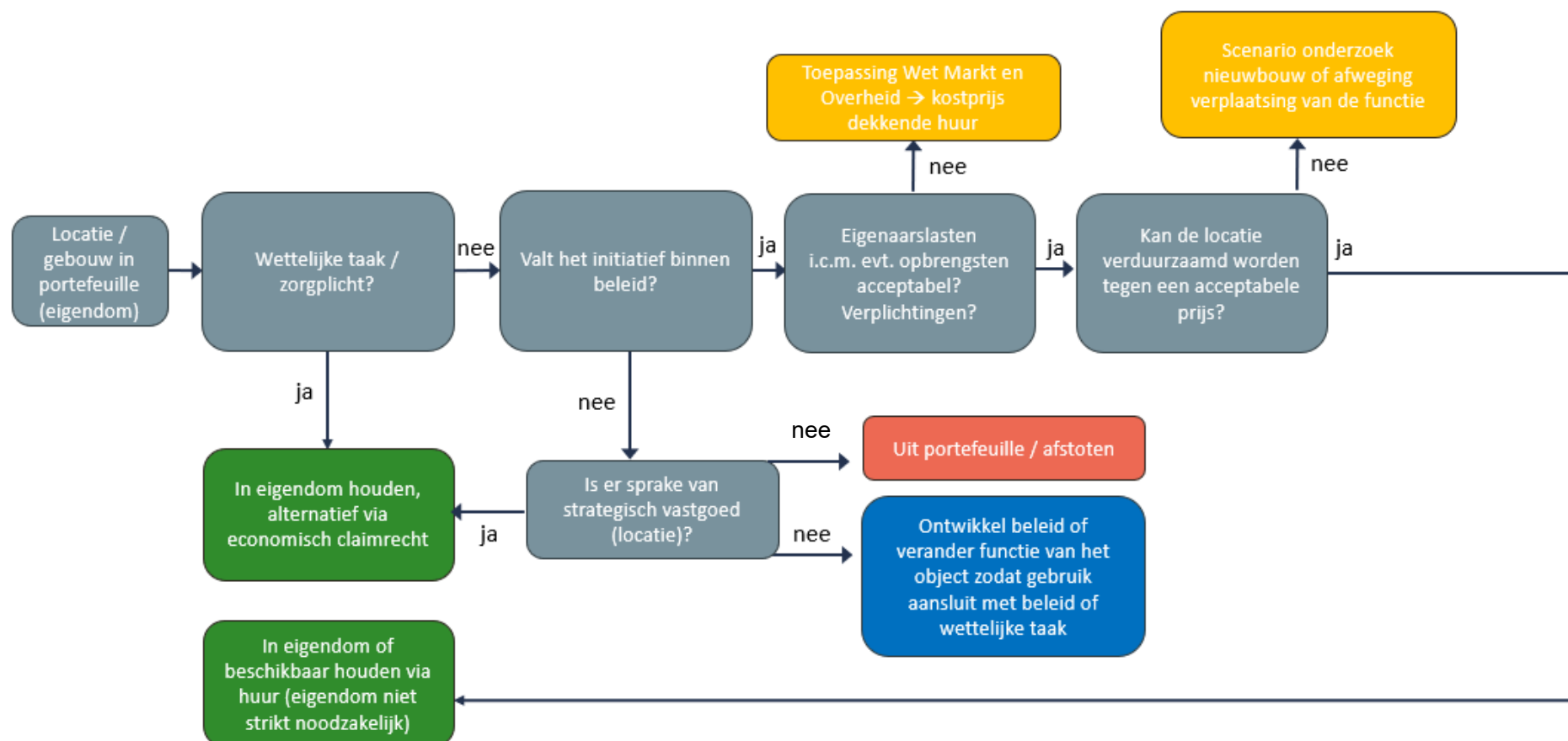
Het uitvoeringsprogramma vormt het instrument waarmee dit beleidskader in de praktijk wordt gebracht. Hierin worden projecten, scenario's en beleidskeuzes vertaald naar concrete acties en tijdvakken, ondersteund door financiële toetsing, transparantie in geldstromen en een systematische beoordeling van strategisch vastgoed. Op die manier ontstaat niet alleen inzicht in de actuele portefeuille, maar ook in de investeringsplanning en de maatschappelijke effecten op de langere termijn.

Door dit beleid en de opvolgende uitvoering kunnen de gemeenten Woerden en Oudewater hun vastgoedportefeuille inzetten als strategisch middel om maatschappelijke doelen te realiseren. Daarmee wordt gestuurd op een leefbare, inclusieve en duurzame omgeving waarin inwoners kunnen rekenen op een passend en toekomstbestendig netwerk van maatschappelijke voorzieningen.

Bijlage 1: beslisboom vraagzijde



Bijlage 2: beslisboom aanbodzijde



 ➡ Betekent ook (laten) investeren in verduurzaming

Bijlage 3: bronnen

Beleidsdocumenten Oudewater

- Sociaal Akkoord uitvoeringsagenda 2023-2027 'Oudewater zijn we samen'
- Herijkt Sportakkoord Oudewater (2023)
- Lokaal Hitteplan Oudewater
- Samenwerkingsovereenkomst GGD 2025 Gemeente Oudewater
- Accommodatiebeleid Gemeente Oudewater (Synarchis, 15 september 2023)
- De Kunst- en Cultuurnota 2023-2027
- Omgevingsvisie Oudewater

Beleidsdocumenten Woerden

- Uitvoeringsplan Maatschappelijke Agenda 2023-2027 'Samen voor elkaar' Woerden
- IHP 2022 Woerden
- Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden: Visie en Doelen 2015-2024
- Rapport Sportaccommodatiebeleid (Synarchis)
- Lokaal Sportakkoord Woerden 2023-2026
- Sterker door Cultuur: Beleidskader Cultuur Woerden 2026-2029
- Scenario's voor Cultuur in Woerden 2026-2029
- Gespreksleidraad Vitale Kernen en Wijken en Platteland
- Hitteplan Woerden
- Samenwerkingsovereenkomst GGD 2025 Gemeente Woerden
- Spelregels Vastgoed: zakelijk en maatschappelijk betrokken Woerden
- Maatschappelijke Agenda: Integraal beleidskader 2023-2027 Woerden
- Omgevingsvisie Woerden. Februari 2022
- Woonprogramma 2025-2029 - Woerden woont goed.
- AlleCijfers.nl (2024). Bevolkingsontwikkeling Woonplaats Woerden.
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Bevolkingsprognose 2023-2070.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). Toekomstverkenning Nederland 2040 - Regionale bevolkingsgroei en vergrijzing.
- Provincie Utrecht (2021). Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021.
- Harmonisatie tarieven niet-focussporten
- Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2022-2030
- Beleidsplan gemeentelijke begraafplaatsen 2020-2030

Interviews

Voor beeldvorming rondom dit accommodatiebeleid hebben er verschillende interviews plaatsgevonden met:

- Beleidsadviseur Sociale Basis
- Beleidsadviseur Cultuur
- Coördinator Sociaal Domein Oudewater
- Beleidsadviseur Onderwijshuisvesting
- Teammanager Sociaal Domein
- Sport en accountmanager Vastgoed
- Beleidsadviseur Vastgoed
- Teammanager Vastgoed
- Directeur Bibliotheek Utrechtse Venen
- Directeur kunstcentrum Het Klooster Woerden
- Directeur Stadsmuseum Woerden
- Bestuurder Buurthuis De Plint
- Bestuurder stichting Sinar Maluku
- Bestuur Dorpshuis Harmelen

Bijlage 4: analyse beleid gemeenten Woerden en Oudewater

Gemeente Woerden

De gemeente Woerden zet in op een inclusieve en toekomstgerichte leefomgeving, waarin maatschappelijke participatie, duurzaamheid en samenwerking centraal staan. Door middel van diverse uitvoeringsplannen zoals de Maatschappelijke Agenda, het IHP, het sportbeleid en het vastgoedbeleid, biedt Woerden duidelijke kaders voor beheer en inzet van gemeentelijke accommodaties.

De gemeente stimuleert het creëren van gastvrije ontmoetingsplaatsen, multifunctioneel ruimtegebruik en verduurzaming van bestaande voorzieningen om het gemeentelijk vastgoed efficiënt en effectief in te zetten. Daarbij staat sociale samenhang centraal, evenals de ondersteuning van groepen in kwetsbare situaties, specifiek via accommodaties voor onderwijs, sport, cultuur en welzijn. Strategisch vastgoedbeheer van maatschappelijk vastgoed is essentieel om beleidsdoelen effectief te ondersteunen en vastgoed optimaal te benutten.

Maatschappelijke Agenda: integraal beleidskader 2023-2027

Woerden streeft naar het behoud en verstevigen van de zes bestaande laagdrempelige, gastvrije ontmoetingsplaatsen. Specifieke aandacht is er voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen en mensen met een beperking, waarvoor bereikbare voorzieningen noodzakelijk zijn. Dit vereist afstemming van maatschappelijke functies binnen accommodaties, inclusief een integrale aanpak rondom duurzaamheid en toegankelijkheid.

Ambities en budget Ontmoetingsplaatsen MAG '23-'27 zijn naar aanleiding van bezuinigingen 2025 teruggebracht.

Uitvoeringsplan Maatschappelijke Agenda 2023-2027 'Samen voor elkaar'

Het Uitvoeringsplan Maatschappelijke Agenda 2023-2027 benoemt de ambitie de zes bestaande ontmoetingsplaatsen te behouden en verstevigen. Waar nodig nieuwe ontmoetingsplaatsen realiseren in beschikbare ruimten (bijvoorbeeld scholen, maatschappelijke organisaties). Logische plekken beter benutten als ontmoetingsplaats (bijvoorbeeld een zwembad). Deze locaties zijn afgestemd op lokale behoeften en dienen voor ontmoeting, informatie en ondersteuning. Bibliotheken, scholen en culturele organisaties zijn hierbij betrokken. Daarnaast benadrukt de gemeente het belang van gelijke kansen voor kinderen en jongeren door onder andere voorschoolse educatieplekken goed te huisvesten en toegankelijk te maken.

Woerden heeft als doel om huisvesting te faciliteren voor maatschappelijke functies via subsidies en samenwerkingsovereenkomsten. Beleidsdoelen zoals armoedebestrijding, gezondheid en participatie zijn sterk verbonden met het accommodatiebeleid, waarbij accommodaties als middel kunnen worden ingezet om eenzaamheid te verminderen en maatschappelijke participatie te stimuleren.

Ambities en budget Ontmoetingsplaatsen MAG '23-'27 zijn naar aanleiding van bezuinigingen 2025 teruggebracht.

IHP Woerden 2022

Woerden stimuleert integrale kindcentra (IKC's), waarin scholen samenwerken met kinderopvang en andere maatschappelijke partners om multifunctioneel ruimtegebruik mogelijk te maken. Gemeenschappelijke huisvesting met ontmoetingsplaatsen of maatschappelijke organisaties wordt actief aangemoedigd om ruimte efficiënt te benutten en onderhoudskosten te verlagen. Duurzaamheid, efficiënt ruimtegebruik en gedeelde huisvesting zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

Sport Woerden 2023

Gemeentelijke sportaccommodaties dienen primair voor sportparticipatie en bewegingsonderwijs. De meeste binnensportaccommodaties zijn eigendom van de gemeente en een aantal binnensportaccommodaties zijn in eigendom van beheerstichtingen. Gymzalen zijn voornamelijk bedoeld voor basisscholen, terwijl sporthallen zowel voor scholen als sportverenigingen beschikbaar zijn.

Woerden ondersteunt voetbal-, atletiek-, wielersport- en hockey- en korfbalverenigingen door onderhoud van gemeentelijke kunst- en natuurgrasvelden. Verduurzaming van deze sportaccommodaties maakt deel uit van het beheer en wordt geïntegreerd in een MJOP.

Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden (2015-2024)

De gemeente Woerden benadrukt in haar beleidsstuk 'Spelen, Sporten en Bewegen in Woerden - Visie en Doelen 2015-2024' het belang van goed onderhouden en duurzame sportaccommodaties en openbare ruimten als middel om sportparticipatie, bewegen en ontmoeting te stimuleren. Een belangrijk uitgangspunt in het beleid is multifunctioneel gebruik, waarbij accommodaties niet alleen worden ingezet voor onderwijs en sportverenigingen, maar ook beschikbaar worden gesteld voor bredere maatschappelijke activiteiten. Onderwijs heeft daarbij prioriteit tijdens schooluren, gevolgd door sportverenigingen met vaste seizoensuur en incidentele gebruikers. In Woerden zijn schoolpleinen reeds opengesteld buiten schooltijd. Dit is bestaand beleid. De gemeente monitort de uitvoering en bekijkt waar optimalisatie mogelijk is. Door multifunctioneel gebruik wil Woerden leegstand voorkomen en accommodaties efficiënter benutten.

De gemeente ondersteunt sportverenigingen door het aanbieden van accommodaties tegen maatschappelijk tarief. Evenwichtige spreiding van sportvoorzieningen draagt bij aan gemeentelijke doelen op het gebied van gezondheid, vitaliteit en sociale samenhang, zodat alle inwoners in elke wijk en elk dorp toegang hebben tot sport en bewegen. De huidige spreiding van accommodaties is echter historisch gegroeid, waardoor er een voortdurende behoefte is aan afstemming tussen vraag en aanbod voor een toekomstgerichte vastgoedportefeuille.

Het beleid legt ook nadruk op toegankelijkheid, waarbij gestreefd wordt naar laagdrempelige en bereikbare sportvoorzieningen voor alle inwoners, met speciale aandacht voor jongeren, ouderen en mensen met een beperking.

Sporten die expliciet worden ondersteund via gemeentelijke accommodaties zijn voetbal, korfbal, atletiek, wielersport en hockey. Accommodaties voldoen aan de normen van NOC*NSF en sportbonden en de gemeente blijft inzetten op verdere optimalisatie en voortdurende afstemming van vraag en aanbod. Overige sporten zoals tennis en paardrijden worden niet ondersteund met accommodaties, deze verenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor de gehele accommodatie.

Harmonisatie tarieven niet-focussporten

De gemeente Woerden heeft in 2015 besloten om de huurprijzen voor sportverenigingen zonder winstoogmerk die geen deel uitmaken van de zogenoemde focussporten - de 'niet-focussporten' - te harmoniseren. Dit besluit is genomen in het kader van de gemeentelijke visie op Spelen, Sporten en Bewegen (vastgesteld op 2 juli 2015), waarin het uitgangspunt 'gelijke monniken, gelijke kappen' centraal staat. Concreet is voor deze groep sportverenigingen het volgende vastgesteld (prijsspeil 2016):

- Een huurprijs van € 6,00 per m² bebouwde grond.
- Een huurprijs van € 0,12 per m² onbebouwde grond.

Deze tarieven zijn opgenomen in het collegebesluit en gelden uitsluitend voor sportverenigingen die ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel en aangesloten zijn bij een erkende landelijke sportbond.

De uitvoering van dit besluit vindt gefaseerd plaats, hetzij bij afloop van bestaande huurovereenkomsten, hetzij wanneer sportverenigingen tussentijds verzoeken om aanpassing. In de huurovereenkomsten worden bepalingen opgenomen over gebruik, onderhoud en aansprakelijkheid. De gemeente blijft enkel verhuurder van de grond; de sportverenigingen zijn verantwoordelijk voor aanleg en onderhoud van de volledige accommodatie, inclusief clubhuis.

Op verzoek van sportverenigingen kan - voor bijvoorbeeld het verkrijgen van een lening of garantie - medewerking worden verleend aan het vestigen van een recht van opstal, waarbij de kosten voor rekening van de betreffende vereniging komen.

Lokaal Sportakkoord Woerden 2023-2026

Het Lokaal Sportakkoord Woerden 2023-2026 legt de basis voor de sport- en beweegambities van de gemeente Woerden en partners. De speerpunten zijn inclusie, sociaal veilige sportomgevingen, vitale sportaanbieders, vaardig bewegen, voldoende ruimte voor sport en bewegen en het vergroten van de maatschappelijke waarde van sport. Dit vereist een sportinfrastructuur die breed toegankelijk en toekomstbestendig is.

Voor het accommodatiebeleid betekent dit concreet dat sportaccommodaties toegankelijk moeten zijn voor diverse doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en mensen met beperkingen. Ook is er een duidelijke wens om sport en bewegen te integreren in de openbare ruimte en multifunctionele accommodaties. Samenwerking tussen sportverenigingen, scholen en maatschappelijke organisaties is hierbij essentieel, evenals flexibiliteit in het gebruik van sportvoorzieningen.

Het sportakkoord benadrukt verder het belang van verduurzaming van sportaccommodaties en efficiënter gebruik van bestaande locaties, aansluitend op gemeentelijke duurzaamheidsambities. Dit vereist structurele investeringen in energieneutrale en flexibele accommodaties. Tot slot onderstreept het akkoord het belang van een integrale aanpak, waarbij sportaccommodaties niet uitsluitend ten dienste staan van verenigingen, maar breder worden ingezet voor maatschappelijke initiatieven.

Cultuurbeleid: 'Sterker door Cultuur' 2026-2029

Het beleidsstuk 'Sterker door Cultuur - Beleidskader Cultuur Woerden 2026-2029' beschrijft hoe de gemeente Woerden cultuurparticipatie wil stimuleren. Adequate huisvesting van culturele instellingen wordt gezien als essentieel voor het behoud en de versterking van het lokale culturele aanbod.

De gemeente zet zich in voor laagdrempelige, toegankelijke en duurzame culturele voorzieningen, waarbij drie kernpunten centraal staan: versterken van het culturele ecosysteem, vergroten van toegankelijkheid en participatie, en duurzaamheid. Bij verduurzaming en renovatie is er specifieke aandacht voor monumentale gebouwen zoals Het Klooster en Stadmuseum Woerden, die hoge onderhoudskosten met zich meebrengen.

Multifunctioneel gebruik van culturele accommodaties wordt actief gestimuleerd, bijvoorbeeld door integratie in gemeentelijke ontmoetingsruimten of

vastgoedstructuren. Toegankelijkheid voor ouderen, jongeren en mensen met een beperking krijgt hierbij bijzondere aandacht.

De gemeente Woerden ondersteunt culturele instellingen door subsidies en passende huisvesting te bieden. Specifiek genoemd worden onder meer Het Klooster, Stadmuseum Woerden, de Bibliotheek, muziekscholen, muziekverenigingen zoals fanfares en ateliers voor kunstenaars. Er worden ook capaciteitsproblemen gesignaleerd bij bijvoorbeeld Het Klooster en de Bibliotheek Utrechtse Venen, waarvoor de gemeente uitbreidingsmogelijkheden onderzoekt. Voor het stadsmuseum wordt de noodzaak erkend voor een nieuw depot.

De gemeente erkent hiermee expliciet de cruciale rol van huisvesting voor cultuurparticipatie en zoekt daarbij voortdurend naar duurzame oplossingen en betere toegankelijkheid van voorzieningen.

Scenario's voor Cultuur Woerden 2026-2029

De gemeente erkent uitdagingen rondom stijgende huisvestingskosten van culturele instellingen zoals Het Klooster en Stadmuseum Woerden. Daarnaast is er urgentie om deze monumentale panden te verduurzamen om de energielasten te verlichten voor fondsenwervende organisaties. Drie scenario's geven mogelijke beleidsrichtingen weer: behoud (met financiële compensatie), behoud met gelijkblijvend budget (risico op kwaliteitsverlies en achterstallig onderhoud) en een bezuinigingsscenario (mogelijk verlies van voorzieningen en extra kosten voor leegstand en beheer). Dit illustreert een duidelijk spanningsveld tussen behoud van voorzieningen en financiële kaders.

Gespreksleidraad Vitale Kernen en Wijken en Platteland

De gespreksleidraad legt nadruk op accommodaties als belangrijk middel voor het versterken van leefbaarheid en sociale samenhang in kernen en wijken. Strategisch behoud, clustering, herbestemming en multifunctioneel gebruik van vastgoed worden genoemd als cruciale elementen. Hierbij is participatie van inwoners en wijkplatforms essentieel, wat vraagt om een flexibele en interactieve aanpak binnen het accommodatiebeleid. Daarnaast onderstreept de leidraad het belang van maatwerk per kleine kern, omdat de vitaliteit en leefbaarheid sterk samenhangen met de specifieke context, schaalgrootte en voorzieningenstructuur van iedere afzonderlijke kern. Niet elke kern beschikt over een volwaardig voorzieningenaanbod; bereikbaarheid en verbondenheid met omliggende gebieden spelen dan een grotere rol. Dit vraagt binnen het accommodatiebeleid om een gedifferentieerde benadering

waarbij per kern gekeken wordt welke voorzieningen noodzakelijk zijn om de leefbaarheid op peil te houden en welke samenwerkingsvormen of bereikbaarheidsoplossingen hiervoor passend zijn.

Hitteplan Woerden

Het lokale hitteplan richt zich op gezondheidsrisico's door hitte, met specifieke aandacht voor groepen in kwetsbare situaties. Het plan benoemt de rol van accommodaties zoals bibliotheken, kerken en zorginstellingen als verkoelingsruimten tijdens hittegolven. Fysieke aanpassingen zoals vergroening, isolatie en betere ventilatie van maatschappelijke accommodaties en openbare ruimten zijn opgenomen. De samenwerking tussen gemeente, GGD en maatschappelijke organisaties is essentieel voor effectieve uitvoering en monitoring.

Samenwerkingsovereenkomst GGD 2025 Gemeente Woerden

Deze overeenkomst regelt publieke gezondheidszorgtaken door de GGD voor de gemeente Woerden. Hierin wordt expliciet huisvesting benoemd, met name voor jeugdgezondheidszorglocaties. Dit heeft directe implicaties voor het accommodatiebeleid. Preventieprogramma's en gezondheidsinitiatieven kunnen indirect leiden tot een grotere behoefte aan passende ruimten voor cursussen, gesprekken etc. binnen maatschappelijke accommodaties.

Routekaart verduurzaming gemeentelijk vastgoed 2022-2030

De routekaart richt zich op CO₂-neutraal gemeentelijk vastgoed in 2030. Het beleid benadrukt verduurzaming van sporthallen, gymzalen, culturele centra en brandweerkazernes, waarbij isolatie, duurzame verwarming en zonne-energie centraal staan. Financiering blijft echter onzeker, afhankelijk van begrotingsbesluiten en externe factoren.

Beleidsplan gemeentelijke begraafplaatsen 2020-2030

Conform de Wet op de lijkbezorging is de gemeente Woerden verplicht een algemene begraafplaats te hebben en hierbij alle bijbehorende faciliteiten te beheren, waaronder aula's, dienstgebouwen en portalen. In het Beleidsplan gemeentelijke begraafplaatsen 2020-2030 zijn alle zeven gemeentelijke locaties (Meeuwenlaan, Rijnhof, 't Spijck, Van Teylingenweg, De Brauwstraat, Leidsestraatweg, Hogewal) in eigendom van de gemeente geregeld. Voor de vier actieve begraafplaatsen biedt het plan nadere

richtlijnen voor behoud, renovatie en toegankelijkheidsverbeteringen van aula's en dienstgebouwen (inclusief mindervalidentoiletten, drempelvrije toegang en scenario-onderzoek voor vervanging of nieuwbouw). Op passieve en gesloten locaties blijft het monumentale en cultuurhistorische karakter van portalen en (poort)gebouwen als gemeentelijk erfgoed volledig gewaarborgd, met instandhoudings- en beheeracties afgestemd op behoud van deze waarden.

Gemeente Oudewater

De gemeente Oudewater richt zich op een sterke sociale basis, duurzame voorzieningen en inclusieve accommodaties. Het Sociaal Akkoord onderstreept de belangrijke rol van gemeentelijk vastgoed in het ondersteunen van maatschappelijke doelen, sport en participatie. Met aandacht voor duurzaamheid en samenwerking streeft de gemeente Oudewater naar een toekomstbestendig accommodatiebeleid waarin maatschappelijke voorzieningen optimaal bijdragen aan de leefbaarheid en toegankelijkheid van de gemeente.

Sociaal Akkoord uitvoeringsagenda 2023-2027 'Oudewater zijn we samen'

De gemeente Oudewater faciliteert maatschappelijke organisaties door het beschikbaar stellen van ruimten en voorzieningen. Het Sociaal Akkoord benadrukt het belang van toegankelijke en geschikte accommodaties die bijdragen aan een sterke sociale basis. Gemeentelijk vastgoed wordt hierbij ingezet als een middel om maatschappelijke initiatieven te ondersteunen.

De gemeente Oudewater heeft daarnaast de verplichting om passende huisvesting te bieden aan specifieke doelgroepen, waaronder mensen in een sociaal-economisch kwetsbare positie, vluchtelingen en andere groepen met een huisvestingsbehoefte. Het beleid benoemt echter niet in detail hoe deze huisvesting wordt gefaciliteerd en onder welke voorwaarden dit gebeurt.

De gemeente ondersteunt tevens sport- en culturele instellingen, onder andere door het beschikbaar stellen van accommodaties. Dit betreft zowel gemeentelijke eigendommen als particuliere voorzieningen die worden gehuurd of medegefinancierd. De toegankelijkheid van openbare ruimten en gebouwen is een expliciet aandachtspunt binnen het beleid. Maatschappelijke accommodaties dienen niet alleen functioneel te zijn, maar ook toegankelijk voor iedereen, inclusief mensen met een beperking.

Hoewel het Sociaal Akkoord duurzaamheid als een belangrijke pijler benoemt, is niet expliciet vastgelegd op welke manier verduurzaming van gemeentelijk vastgoed hierin wordt meegenomen. Er is echter ruimte om verduurzamingsmaatregelen te koppelen aan investeringen in de kwaliteit en efficiëntie van accommodaties.

De Kunst- en Cultuurnota 2023-2027

De culturele sector vraagt nadrukkelijk om fysieke ruimte; er is behoefte aan een gezamenlijk cultureel centrum, mede vanwege de langdurige sluiting van De Klepper en aankomende veranderingen in het Cultuurhuis. In de nota wordt geopperd om De Klepper te verbouwen tot een multifunctionele zaal voor toneel, concerten en lezingen. Daarnaast worden tijdelijke invullingen voorgesteld, zoals pop-uplocaties in leegstaande winkels en culturele evenementen op straat en in musea.

De gemeente kiest voor een faciliterende rol en stimuleert samenwerking tussen instellingen, onderwijs, ondernemers en sociaal-maatschappelijke partners. Dit vraagt om een flexibel accommodatiebeleid met aandacht voor multifunctionaliteit, laagdrempelig gebruik en duidelijke spelregels voor ondersteuning. Ook de huisvesting van de bibliotheek valt binnen de gemeentelijke verantwoordelijkheid, gezien de wettelijke kaders (Wsob). Tot slot benoemt de nota de wens voor spreiding van voorzieningen over stad en kernen, om cultuur voor alle inwoners toegankelijk te maken.

Sport Oudewater 2023

Sportaccommodaties in de gemeente Oudewater, zowel voor binnen- als buitensport, spelen een belangrijke rol in het bevorderen van sportparticipatie en gezondheid. De gemeente is verantwoordelijk voor het beheer, de exploitatie en het onderhoud van een aantal sportvoorzieningen en werkt samen met sportverenigingen om de faciliteiten toegankelijk en functioneel te houden.

Onderhoud en exploitatie van binnensportaccommodaties worden uitgevoerd op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Dit plan richt zich niet alleen op het waarborgen van de technische kwaliteit van accommodaties, maar ook op verduurzaming en energiebesparing.

Voor het bewegingsonderwijs in het primair onderwijs (PO) voorziet de gemeente in voldoende binnensportaccommodaties binnen vastgestelde afstandsnormen. Het beleid benoemt dat sommige accommodaties verouderd zijn en mogelijk worden

vervangen of herontwikkeld. Er zijn concrete overwegingen om sportzaal De Eiber te sluiten en zwembad het Statenbad en de skeelerbaan te verplaatsen, waarbij gekeken wordt naar alternatieve voorzieningen op de locatie De Noort Syde, gelegen naast Tappersheul.

De keuzes rondom sportaccommodaties zijn sterk verbonden met bredere gemeentelijke prioriteiten, waaronder onderwijs, gezondheid en sociale samenhang. Het beleid zet in op een integrale aanpak waarbij sportvoorzieningen multifunctioneel kunnen worden gebruikt en de samenwerking tussen sportverenigingen en andere maatschappelijke partijen wordt gestimuleerd.

Herijkt Sportakkoord Oudewater (2023)

Het Herijkt Sportakkoord Oudewater (2023) benadrukt de noodzaak van een sterke sportinfrastructuur om sportdeelname en maatschappelijke betrokkenheid te vergroten. Dit vraagt om kwalitatieve en goed bereikbare accommodaties. De gemeente zet in op behoud en uitbreiding van sportvoorzieningen en heeft specifieke aandacht voor een inclusieve en toegankelijke sportomgeving.

De gemeente Oudewater kent een hoge organisatiegraad binnen de sportsector, met meer dan twintig verenigingen die diverse sporten aanbieden. Er is daarnaast een groeiende behoefte aan openbare sportfaciliteiten en laagdrempelige beweegomgevingen. Het sportakkoord benoemt expliciet dat het benutten en uitbreiden van buitensportlocaties een speerpunt is. Dit kan betekenen dat er nieuwe voorzieningen in de openbare ruimte nodig zijn of dat bestaande accommodaties efficiënter worden ingezet.

Een belangrijke ontwikkeling is het stimuleren van samenwerking tussen sportverenigingen, onderwijsinstellingen en welzijnsorganisaties. Dit sluit aan bij de bredere beleidslijn van multifunctioneel gebruik van accommodaties. Door het delen van gymzalen en sportvelden buiten schooltijden kan de bezettingsgraad worden verhoogd en kunnen de exploitatiekosten worden verlaagd.

Duurzaamheid is eveneens een kernpunt binnen het sportbeleid. De gemeente heeft de wens om samen met sportverenigingen aan energiebesparing en verduurzaming te werken, waarbij subsidies en gemeentelijke investeringen worden ingezet voor maatregelen zoals zonne-energie en efficiënter energiegebruik.

Tot slot benoemt het sportakkoord de veranderende behoeften binnen de sportsector, waarbij traditionele verenigingen onder druk staan door de opkomst van individuele

sportbeoefening. Dit vraagt om een flexibeler accommodatiebeleid, waarbij sportaccommodaties niet alleen voor verenigingen, maar ook voor zelfstandige sporters beter toegankelijk worden gemaakt.

Lokaal Hitteplan Oudewater

Het Lokaal Hitteplan Oudewater richt zich op het beschermen van groepen in kwetsbare situaties tijdens periodes van extreme hitte en benoemt daarbij de rol van gemeentelijke accommodaties. Publieke binnenruimten, zoals de bibliotheek, buurthuizen en ontmoetingscentra, worden gezien als cruciale plekken waar inwoners verkoeling kunnen zoeken. Het beleid stelt dat deze ruimten goed bereikbaar en toegankelijk moeten zijn, wat mogelijk leidt tot aanpassingen in het accommodatiebeleid.

Er wordt gepleit voor fysieke aanpassingen aan maatschappelijke accommodaties, zoals betere ventilatie, airconditioning en vergroening van de omgeving om hittestress te verminderen. Daarnaast speelt samenwerking met zorg- en welzijnsorganisaties een rol bij het ondersteunen van kwetsbare inwoners in tijden van extreme warmte.

Samenwerkingsovereenkomst GGD 2025 Gemeente Oudewater

De samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Oudewater en de GGD regio Utrecht voor 2025 legt de afspraken vast over de uitvoering van publieke gezondheidszorg. Binnen deze samenwerking zijn er directe raakvlakken met gemeentelijke accommodaties, met name voor huisvesting van gezondheidszorgfuncties.

De overeenkomst verwijst expliciet naar de Jeugdgezondheidszorg (JGZ)-locaties, waarbij de financiering via de GGD verloopt en wordt afgerekend op basis van gebruik. Dit betekent dat de gemeente verantwoordelijkheid draagt voor het faciliteren van geschikte huisvesting. Daarnaast kunnen andere gezondheidsprogramma's, zoals 'Nu Niet Zwanger' en 'Stevig Ouderschap', afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van passende ruimten voor adviesgesprekken en preventieve zorg.

Verder benadrukt de overeenkomst de rol van maatschappelijke accommodaties in de uitvoering van gezondheidsbevorderende initiatieven, zoals voorlichtingsbijeenkomsten en laagdrempelige toegang tot zorg. Dit onderstreept de noodzaak van toegankelijke en functionele accommodaties voor maatschappelijke en gezondheidsdoelen.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.
Datum: 23 oktober 2025
Auteur(s): mevrouw D. Pfaff MSc
de heer drs. M.A. Otto MBA
de heer ir. D. Oortman Gerlings

Contact

Statenlaan 8 5223 LA 's-Hertogenbosch	Burg. Roelenweg 40 8021 EW Zwolle
T 073 - 6 409 409 info@hevo.nl	T 038 - 4 258 101

www.hevo.nl

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven